

17.09.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Haustraße 24, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Erweiterung des bestehenden Balkons außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Westseite des Gebäudes im EG wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung des geplanten Balkons an der Traufseite im DG außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird erteilt.
4. Der geplante Stellplatz und die Zufahrtsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
5. Das Flachdach der Doppelgarage ist möglichst zu begrünen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für die Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und die Errichtung einer Doppelgarage sowie die Herstellung eines weiteren Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück Haustraße 24, Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert Westlicher Teil“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

1.) Der bestehende Balkon im EG soll entlang der Westseite des Gebäudes erweitert werden. Hierbei kommt es zu einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf einer Länge von 7,50 m und einer Tiefe von ca. 1,00 m. Im Plangebiet wurde bereits die Errichtung einer Dachterrasse im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeit, untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 5,00 m (maximal 7,50 m²) zuzulassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO), genehmigt. Vor diesem Hintergrund kann das Einvernehmen zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Balkon an der Westseite des Gebäudes ebenfalls erteilt werden.

2.) Weiterhin soll ein zusätzlicher Balkon an der Traufseite im DG errichtet werden. Dieser geplante Balkon (Länge: 3,00 m x Tiefe: 0,50 m) liegt ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sind Balkone im Dachgeschoss nur als Dacheinschnitt oder an den Giebeln möglich. Jedoch können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zur Errichtung von Balkonen an der Traufseite zugelassen werden, wenn sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild ergibt. Gegen die Errichtung des Balkons an der geplanten Stelle bestehen aus gestalterischer Sicht keine Bedenken.

Im Hinblick auf die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise bei einem talseitigen Balkon eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 7,00 m zugelassen werden. Da sich der geplante Balkon im DG insgesamt gut in das Gesamtbild einfügt und er die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, kann das Einvernehmen hierzu erteilt werden.

3.) Die festgesetzte GRZ von 0,2 wird mit den nach § 19 Absatz 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen um 31,6 % überschritten. Würde man bei der Berechnung der GRZ lediglich das geplante Hauptgebäude (ohne Anlagen) berücksichtigen, ist davon auszugehen, dass die GRZ eingehalten werden kann. Die baulichen Änderungen am Hauptgebäude führen im Vergleich zum Bestandsgebäude zu einer Zunahme der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 13,00 m² (vgl. Grundriss EG). Wäre beim vorliegenden Bauvorhaben wie beim ursprünglichen Vorhaben zur Errichtung des Bestandsgebäudes die Baunutzungsverordnung 1962 für die Berechnung der GRZ maßgeblich, dann würde keine GRZ-Überschreitung vorliegen, da die mitzurechnenden Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO damals noch nicht berücksichtigt werden mussten. Insgesamt ist die GRZ von 0,2 im Verhältnis zur großen Grundstücksfläche mit 788 m² eher gering. Da auch die angrenzenden Nachbarn dem Bauvorhaben bereits ohne Einwendungen zugestimmt haben, kann das Einvernehmen zur Überschreitung der GRZ erteilt werden.

4.)+5.) Abschließend weisen wir darauf hin, dass sämtliche Stellplatz- und Zufahrtsflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind. Außerdem ist das geplante Flachdach der Garage möglichst zu begrünen.

gez.
Carolin Gerster