

03.09.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Haustraße 18, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung einer Garage teilweise außerhalb der dafür festgesetzten Fläche und außerhalb des ausgewiesenen Baufensters wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur talseitigen Überschreitung der Baugrenze mit dem südlichen Balkon im Dachgeschoss wird erteilt.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Dachterrasse im Erdgeschoss wird erteilt.
5. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze im Südwesten mit der Terrassenüberdachung wird bis maximal 7,50 m² (5,00 m x 1,50 m) erteilt.
6. Der Teil des Flachdachs der Garage, welcher nicht als Dachterrasse genutzt wird, ist möglichst zu begrünen.

II. Begründung

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung für den Um- und Anbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Haustraße 18 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert Westlicher Teil“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

- 1.) Die festgesetzte GRZ von 0,25 wird mit Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO um 5 m² geringfügig überschritten. Würde man bei der Berechnung der GRZ lediglich das geplante Hauptgebäude (ohne Anlagen) berücksichtigen, ist davon auszugehen, dass die GRZ eingehalten werden kann. Insgesamt ist die GRZ von 0,25 im Verhältnis zur großen Grundstücksfläche mit

994 m² eher gering. Da auch die angrenzenden Nachbarn gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen vorgebracht haben, kann das Einvernehmen zur geringfügigen Überschreitung der GRZ erteilt werden.

2.) Die geplante Garage soll teilweise außerhalb der dafür festgesetzten Fläche und außerhalb des ausgewiesenen Baufensters errichtet werden. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahme sind im vorliegenden Fall erfüllt, sodass hierzu das Einvernehmen erteilt werden kann.

3.) Der südliche Balkon im Dachgeschoss überschreitet die talseitige Baugrenze auf einer Länge von ca. 7,00 m und einer Tiefe von ca. 1,50 m. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Balkone talseits ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 7,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn diese nicht überdacht oder eingehaust werden und sich in das Gesamtbild einfügen. Da sich der geplante Balkon im Dachgeschoss insgesamt gut in das Gesamtbild einfügt und er die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, kann das Einvernehmen hierzu erteilt werden.

4.) Die geplante Dachterrasse auf der Garage überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche. Baurechtlich ist die geplante Dachterrasse wie ein Balkon zu behandeln und daher sowohl an die überbaubare Grundfläche sowie die gesetzlichen Grenzabstandsregelungen gebunden. Vor dem Hintergrund, dass bisher im vorliegenden Fall nur von einer Ausnahmemöglichkeit bei der Errichtung von Balkonen Gebrauch gemacht wurde und von Seiten des Landratsamt das Einvernehmen zur Zulassung der geplanten Dachterrasse ebenfalls in Aussicht gestellt wurde, kann auch von Seiten der Gemeinde das Einvernehmen hierzu erteilt werden.

5.) Auf der oben genannten Dachterrasse soll zusätzlich eine Terrassenüberdachung, welche teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, errichtet werden. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Anzahl und Intensität der Abweichungen in der Gesamtheit nicht zu einer Aushöhlung des Bebauungskonzepts führen. Vor diesem Hintergrund kann sich die Verwaltung die Zulassung einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Terrassenüberdachung maximal im Rahmen des gesetzlich möglichen Maßes für untergeordnete Bauteile (5,00 m x 1,50 m) vorstellen. In diesem Umfang kann das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden.

6.) Abschließend weisen wir darauf hin, dass der Teil des Flachdachs der Garage, welcher nicht als Dachterrasse genutzt wird, möglichst zu begrünen ist.

gez.
Carolin Gerster