

06.10.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Dieselstraße 1, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung für die Erweiterung der bestehenden Halle in eine Kfz-Werkstatt mit Lager auf dem Grundstück Dieselstraße 1 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reisachacker“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

Gemäß den gültigen Festsetzungen des genannten Bebauungsplans sind im Gebiet Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° hinter Attika zulässig. Geplant ist die Ausführung mit einem flach geneigten Satteldach ohne Attika. Aufgrund der sehr flachen Dachneigung des geplanten Satteldaches fügt sich die Halle auch mit einem Satteldach gestalterisch gut in die von Flachdach geprägte Umgebung ein. Es ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild, welches für städtebaulich vertretbar angesehen werden kann. Vor diesem Hintergrund kann das Einvernehmen zur Zulassung einer geringfügig abweichenden Dachgestaltung erteilt werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die EFH des Gebäudes im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Mit Blick auf die Topographie und die Straßenverläufe bestehen gegen die geplante EFH keine Bedenken, das Einvernehmen kann erteilt werden.

Darüber hinaus ist für das Grundstück eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Die geplante Traufhöhe der Halle beträgt jedoch 9,70 m und die Firsthöhe beträgt 11,51 m. Bezüglich der Gebäudehöhe kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn diese betriebsbedingt erforderlich sind und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Die geplante Hallenkonstruktion mit Montagegrube, Hebebühne und Portalkran benötigt für eine sinnvolle Raumnutzung eine ausreichende Raumhöhe. Da es sich im vorliegenden Fall um ein flach geneigtes Satteldach handelt, ist hier für die Kubatur der Halle die Traufhöhe von 9,70 m prägend. Mit den geplanten 9,70 m liegt das Gebäude geringfügig unter der im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets zulässigen

maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m. Da das Grundstück Dieselstraße 1 unmittelbar an diesen nordöstlichen Teil angrenzt, in der Vergangenheit im Plangebiet bereits diverse Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zugelassen wurden und aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Bedenken bestehen, wird empfohlen das Einvernehmen zu Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu erteilen.

gez.
Carolin Gerster