

02.11.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Haldenstraße 22, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Traufhöhe bergseits um 0,40 m wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung des Baufensters mit den Dachvorsprüngen bis maximal 0,50 m wird erteilt.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung des geplanten Dachaufbaus auf der Südseite des Gebäudes wird erteilt.
5. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung einer Terrasse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt.
6. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung eines Carports teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen wird erteilt. Das Flachdach des Carports ist zu begrünen.
7. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Haldenstraße 22 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eigene Halde“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

- 1.) Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans darf die Traufhöhe bergseits gerechnet ab der festgesetzten EFH maximal 3,50 m betragen. Die geplante Traufhöhe bergseits überschreitet jedoch die festgesetzte Höhe um

0,40 m. Da es sich bei der bergseitigen Traufe um die Traufe handelt, welche im rückwärtigen, der Haldenstraße abgewandten Seite, liegt, wird das Ortsbild durch die Trauerhöhung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus tritt das Gebäude im Straßenverlauf der Haldenstraße nicht zu massiv in Erscheinung und kann als städtebaulich vertretbar angesehen werden, sodass das Einvernehmen zur Überschreitung der Traufhöhe im geplanten Umfang erteilt werden kann.

2.) Die festgesetzte GRZ von 0,35 wird mit Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO um ca. 9 % (12,00 m²) geringfügig überschritten. Würde man bei der Berechnung der GRZ lediglich das geplante Hauptgebäude (ohne Anlagen) berücksichtigen, wird die GRZ eingehalten. Da auch die angrenzenden Nachbarn gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen vorgebracht haben, kann das Einvernehmen zur geringfügigen Überschreitung der GRZ erteilt werden.

3.) Die Dachvorsprünge überschreiten das Baufenster um jeweils maximal 0,50 m Tiefe. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO besteht eine gesetzliche Möglichkeit, untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 5,00 m zuzulassen. Städtebauliche und nachbarliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen, sodass das Einvernehmen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zu den oben genannten Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt werden kann.

4.) Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Länge eines Dachaufbaus maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen) betragen. Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von dieser Anforderung Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt. Die geplante Gaube auf der Südseite der Doppelhaushälfte fügt sich mit ihrem Satteldach gut in das Gesamtbild ein, sodass hierzu das Einvernehmen erteilt werden kann.

5.) Die geplante Terrasse liegt größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs muss die Terrasse auf Stützpfählen errichtet werden, um diese vom Erdgeschoss aus nutzen zu können. Von Seiten des Landratsamtes bestehen gegen die Ausführung der geplanten Terrasse keine städtebaulichen Bedenken, sodass empfohlen wird, auch von Seiten der Gemeinde das Einvernehmen hierzu zu erteilen.

6.) Der geplante Carport soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Gemäß Ziffer Nr. 7.2 der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans können Garagen und überdachte Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde auch abweichend von den dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen. Der Standort des geplanten Carports wird als straßenverkehrsrechtlich unbedenklich angesehen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen den Carport ebenfalls keine Bedenken, sodass von Seiten der Gemeinde das Einvernehmen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB hierzu ebenfalls erteilt werden kann. Darüber hinaus ist der Flachdachcarport entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu begründen.

7.) Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Zufahrten, Wege und Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind.

gez.
Carolin Gerster