

02.11.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Haldenstraße 22/1, 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 einer Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der dafür festgesetzten Flächen wird erteilt. Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.
5. Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Haldenstraße 22/1 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 Trauferhöhung 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. 1,00 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.) Die geplante Garage soll 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 der geplanten Garage wird als straßenverkehrsrechtlich unbedenklich angesehen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Garage 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 die Flachdachgarage entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu begrünen.

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

gez.
Carolin Gerster