

14.01.2022  
AZ 632.6  
Carolin Gerster

## **Bauvorhaben Robert-Bosch-Straße 2, 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 und den Neubau einer Ausstellungshalle auf dem Grundstück Robert-Bosch-Straße 2 in Pliezhausen. Das Vorhaben beurteilt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriegebiet Jäcklesäcker“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

1. Die nördliche Baugrenze wird durch die geplante Hallenerweiterung um ca. 5,96 m Tiefe und auf einer Länge von ca. 15,47 m überschritten. Der Bebauungsplan sieht eine Ausnahmemöglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze um 2,00 m im Einvernehmen mit der Gemeinde vor, falls dies aufgrund der Grundstücksgröße erforderlich ist. Vorliegend kann diese Ausnahme aufgrund des geplanten Maßes der Überschreitung nicht in Anspruch genommen werden, sodass für diese Überschreitung eine Befreiung erteilt werden müsste. Im Hinblick auf eine bessere Grundstücksausnutzung wurde eine Überschreitung im Bereich der straßenseitigen Baugrenze bereits in vergleichbarem Umfang beim Nachbargebäude Gutenbergstraße 1 zugelassen. Vor diesem Hintergrund hat auch das Landratsamt bereits die Erteilung einer derartigen Befreiung in Aussicht gestellt, sodass diese auch von Seiten der Gemeinde erteilt werden kann. Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksgrenze im Westen mit dem neuen Gebäudezugang ist dagegen mit einer Tiefe von ca. 0,50 m und einer Länge von ca. 4,00 m als geringfügig anzusehen. Zudem liegt der hier geplante neue Gebäudezugang ebenfalls im genannten Umfang geringfügig in der im Bebauungsplan als freizuhaltendes Sichtfenster ausgewiesenen Fläche. Auch hiergegen bestehen keine Bedenken. Die Baurechtsbehörde hat die notwendige Befreiung in Aussicht gestellt.

2. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen und wird von dieser im Einvernehmen mit der Gemeinde festge-

setzt. Die geplante EFH des Neubaus beträgt 41,63 m ü NHN. Die Höhe des Neubaus wurde dabei an die EFH des Bestandsgebäudes angepasst. Mit Blick auf die Topographie und die Straßenverläufe bestehen gegen die geplante EFH keine Bedenken, sodass das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

3. Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Gebäudehöhe maximal 8,00 m betragen. Im vorliegenden Fall überschreitet das geplante Gebäude die maximal zulässige Gebäudehöhe um nahezu 1,60 m. Die Baurechtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von maximal 2,00 m zulassen, wenn dies betriebsbedingt erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Für eine optimale Raumnutzung der Ausstellungs- und Büroräumlichkeiten im Dachgeschoss ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe betriebsbedingt erforderlich. Städtebauliche Bedenken bestehen ebenfalls keine. Darüber hinaus wurden in diesem Gebiet bereits in der Vergangenheit diverse vergleichbare Ausnahmen zugelassen, sodass hierzu ebenfalls das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

4. Laut Bebauungsplan sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15° hinter Attika zulässig. Ausnahmsweise können im Einvernehmen mit der Gemeinde auf untergeordneten Dachflächen geneigte Dächer bis 35° Dachneigung zugelassen werden. Der Anbau soll teilweise mit einem um ca. 7° geneigten Pultdach ohne Attika ausgeführt werden. Bedenken bestehen hiergegen keine, da auf untergeordneten Dachflächen dies im Gebiet bereits verschiedentlich zugelassen wurde. Das Einvernehmen kann erteilt werden.

5. Im Bebauungsplan werden diverse Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken getroffen. Um dies überprüfen zu können, wird die Vorlage eines Begrünungsplans gefordert. Von Seiten des Landratsamtes wird der im Rahmen des Bauvorhabens vorgelegte Begrünungsplan für ausreichend angesehen. Auch von Seiten der Gemeinde wurde in der Vergangenheit besonders großen Wert auf eine ansprechende Begrünung des „Vorgartens“ gelegt, welche mit dem vorgeschlagenen Pflanzplan gewährleistet wird. Gleichwohl weicht das geplante Bauvorhaben von der Pflanzbindung für Einzelbäume ab. Bei dem vorgelegten Begrünungsplan handelt es sich jedoch um ein stimmiges Gesamtkonzept, welches nur in geringfügiger Weise von den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebots abweicht. Da im Gebiet bereits diverse Abweichungen von diesen Festsetzungen zugelassen wurden und auch von Seiten des Landratsamtes keine weiteren Bedenken bestehen, kann das Einvernehmen der Gemeinde hierzu erteilt werden.

gez.

Carolin Gerster