

17.06.2022
AZ 632.6
Christa Armbruster

Bauvorhaben Juchtlstraße 33 + 35, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 33 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Die Bauherrschaft beantragt die Baugenehmigung für die Sanierung und Aufstockung der Gebäude Juchtlstraße 33 + 35 (Flst. Nr. 2030/1) in Pliezhausen. Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtl“, Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1. Da diese Bebauungsplanänderung derzeit zwar noch nicht rechtskräftig, jedoch Planreife gegeben ist, ist das gemeindliche Einvernehmen nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erforderlich. In dem Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgte bereits die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung, sodass voraussichtlich in der Juli-Sitzung des Gemeinderats der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Das Vorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans mit Ausnahme folgender geringfügiger Abweichung, für welche eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB erforderlich ist.

Im Bebauungsplan werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf der Ostseite sind die überdachten Fahrradstellplätze ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche geplant, ebenso zum überwiegenden Teil die Müllbehälterabstellplätze im Nordosten.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind je Grundstück maximal zwei Nebenanlagen in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Die Nebengebäude dürfen eine Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Gegenüber dem öffentlichen Fußweg Flst. Nr. 2030/3 verringert sich der Mindestabstand auf 0,50 m.

Nach den vorliegenden Baugesuchsplänen beträgt der Abstand der überdachten Fahrradabstellplätze im südöstlichen Bereich lediglich ca. 0,40 m zum öffentlichen Fußweg. Diese geringfügige Abweichung vom Bebauungsplan erscheint jedoch unbedenklich und beeinträchtigt die Nutzung des Fußwegs nicht, weshalb das Einvernehmen für die hierfür erforderliche Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden kann. Die Größenvorgaben sind eingehalten (jeweils ca. 22 m³).

Die Müllbehälterabstellplätze sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; der geforderte Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist gegeben. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten, auch die Stellplatzverpflichtung.

Bei 18 Wohnungen sind 22 Stellplätze geplant. Der Bebauungsplan fordert je Wohneinheit die Herstellung von mind. 1,2 separat anfahrbaren, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechenden Stellplätzen. Ohne diese Festsetzung im Bebauungsplan könnte im vorliegenden Fall für die geplante Sanierung und Aufstockung nach den Vorgaben der Landesbauordnung kein einziger zusätzlicher Stellplatz gefordert werden.

So kann jedoch im Hinblick auf die Stellplatzsituation hier eine Verbesserung erreicht werden. Bisher waren bei 12 Wohnungen nur 13 Stellplätze vorhanden, nach der vorliegenden Planung ergeben sich bei dann 18 Wohnungen 22 Stellplätze. Für 6 zusätzliche Wohnungen sind somit 9 zusätzliche Stellplätze vorgesehen.

Von Seiten der Nachbarn sind Einwendungen gegen das Vorhaben eingegangen.

gez.
Christa Armbruster