

17.06.2022
AZ 632.6
Christa Armbruster

Bauvorhaben Mühlrainstraße 7, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Die Bauherrschaft beantragt die Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Wohnhauses Mühlrainstraße 7 sowie den Anbau eines Balkons im Süden und die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf der bestehenden Garage an der Ostseite des Gebäudes.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Gewand Auchtert“ von 1949. Bei diesem handelt es sich um einen nicht qualifizierten, einfachen Bebauungsplan, in welchem überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Bauverbotsflächen festgesetzt sind. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet gem. § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der geplante Umbau des Gebäudes sowie der Balkonanbau auf der Südseite befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die an das Wohnhaus auf der Ostseite angebaute Flachdachgarage, welche nun aus funktionalen Gründen teilweise überdacht werden soll, liegt vollständig in der Bauverbotsfläche. Sie wurde am 18.09.1981 an dieser Stelle genehmigt. Die teilweise Überdachung (Holzkonstruktion mit 3° geneigtem Pultdach, 6,00 x 6,25 m) dieser Garage ist aus städtebaulicher Sicht unbedenklich, nachbarrechtliche Belange sind nicht berührt. Durch die Terrassenüberdachung erfolgt keine weitere Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, sie dient einer effizienten Grundstücksnutzung i.R. der vorhandenen Bebauung.

Die übrigen Voraussetzungen des § 34 BauGB sind erfüllt.
Somit kann das Einvernehmen zu diesem Vorhaben erteilt werden.

gez.
Christa Armbruster