

07.07.2022
AZ 632.6
Christa Armbruster

Bauvorhaben Lindenstraße 14, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt mit der Maßgabe, dass die für die Sicherung der Erschließung notwendige Baulast (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht) vom Eigentümer des Grundstücks Lindenstraße 10, Flst. Nr. 32/1, übernommen wird.

II. Begründung

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Lindenstraße 14, Flst. Nr. 32/4, in Pliezhausen.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die parallel zur Lindenstraße verlaufende Baulinie wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Da für diesen Bereich zwar der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Rosenstraße/Lindenstraße/Deutsche Gasse" gefasst und bekannt gemacht wurde, das Verfahren jedoch noch nicht weiter fortgeschritten ist und auch noch kein Bebauungsplanentwurf vorliegt, ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Danach ist es 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.

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig; es erfüllt die oben genannten Voraussetzungen, sofern die zur Sicherung der Erschließung notwendige Baulast (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht) vom Eigentümer des Grundstücks Lindenstraße 10, Flst. Nr. 32/1, übernommen wird.

Das Wohngebäude soll eine Wohnung beinhalten, für welche die erforderlichen Stellplätze in der bereits auf dem Grundstück bestehenden Doppelgarage nachgewiesen werden.

Die Gebäudehöhen wurden im Rahmen einer Vorentwurfsplanung mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Das Neubauvorhaben fügt sich höhenmäßig (Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) stimmig in die Eigenart der näheren Umgebung ein; es wird angesichts der bestehenden Bebauung und der Geländesituation von der Lindenstraße und der Rosenstraße her kaum einsehbar sein. Dachform und Dachneigung (Satteldach mit 25°) fügen sich ebenfalls gut ein. Die geplanten Geländeänderungen sind im Hinblick auf das fallende Gelände vertretbar und nicht zu beanstanden.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, weshalb das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

Die bauordnungsrechtlichen Fragestellungen (Abstandsvorschriften usw.) werden von der Baurechtsbehörde geprüft und sind für das gemeindliche Einvernehmen nicht relevant.

gez.
Christa Armbruster