

08.09.2022
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Nationalgasse 2, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt. Die Bauherrschaft wird gebeten, mindestens einen zusätzlichen Stellplatz anzulegen.

II. Begründung

Auf dem Grundstück Nationalgasse 2 soll der vorhandene Gebäudebestand (Wohnhaus mit Scheune) abgebrochen und durch den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage ersetzt werden. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert auch keine Baulinie. Somit 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.

Diese Kriterien sind erfüllt, das Vorhaben fügt sich ein. Im Vorfeld des Baugesuchs wurde mit dem Landratsamt abgeklärt, dass hier anhand der Umgebungsbebauung von einer abweichenden (teilweise geschlossenen) Bauweise auszugehen ist, weshalb der geplante Grenzbau möglich ist.

Da vorliegend keine örtlichen Bauvorschriften mit einem erhöhten Stellplatzschlüssel existieren, ist gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen. Diese Anforderung ist erfüllt und das Vorhaben daher auch in dieser Hinsicht genehmigungsfähig. Da der gesetzliche Stellplatzschlüssel indes erfahrungsgemäß regelmäßig nicht ausreichend ist, sollte zumindest für die größere Wohnung im OG und DG noch ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden. Dies scheint auf dem Grundstück möglich, wenn dies auch ggf. mit einem Eingriff in die Stützmauer und den Gartenbereich an der Esslinger Straße einhergehen würde. Aufgrund der Rechtslage kann dies allerdings beim Bauherrn lediglich erbeten werden.

gez. Stefan Adam