

06.12.2022
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Wilhelmstraße 12, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 S. 2 BauGB wird erteilt.

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

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Erteilung der im Bebauungsplan geregelten Ausnahme zur Überschreitung der Gesamtgebäuelänge wird erteilt.

Die Zustimmung der Gemeinde zur Erteilung der in den örtlichen Bauvorschriften geregelten Ausnahme zur Gestaltung von Dächern durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel in Ziffer 1.4.1 wird erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten, sowie einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen und 4 weiteren oberirdischen Stellplätzen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortszentrum – 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“, welcher Planreife nach § 33 BauGB erreicht hat. Der Satzungsbeschluss soll zeitnah erfolgen.

Das Vorhaben weicht wie folgt von dessen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften ab:

1. Das Bauvorhaben überschreitet die unter Ziffer 4 des Bebauungsplans geregelte Gebäuelänge entlang der Wilhelmstraße, welche auf 22,5 m beschränkt ist. Gemäß dem Bebauungsplan können ausnahmsweise Überschreitungen der zulässigen Gebäuelänge bis zu einer Gesamtlänge von maximal 50 m zugelassen werden, sofern dies der gemeinschaftlichen Bebauung zweier oder mehrerer Grundstücke dient. Da vorliegend auf zwei Flurstücken (1340/1 und 1341/1) eine Bebauung geplant ist, ist das Einvernehmen zur Erteilung der Ausnahme zu erteilen.

2. Das Bauvorhaben plant für das 2. Dachgeschoss ein Gaupenband. Nach den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften sind Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte nur im Bereich des ersten Dachgeschosses zulässig, wie unter Ziffer 1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel geregelt ist. Ausnahmsweise können Dachaufbauten und Quergiebel auch im zweiten Dachgeschoss und auch abweichend von den nachfolgenden Maßgaben zugelassen werden, sofern diese der Belichtung von Aufenthaltsräumen in diesem Geschoss dienen und ihre Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt wird. Da die geplanten Dachgaupen im 2. Dachgeschoss der Belichtung von Aufenthaltsräumen dienen, kann die Zustimmung zur Erteilung der Ausnahme erteilt werden.

Bislang gilt für das Plangebiet eine Veränderungssperre, sodass das Einvernehmen zu einer Ausnahme hiervon zu erteilen ist. Die Voraussetzungen liegen vor, zumal die Veränderungssperre mit dem anstehenden rechtskräftigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ohnehin außer Kraft tritt.

gez. Julia Baisch