

18.04.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Juchtlstraße 24, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Geschossflächenzahl wird erteilt.

Die Zustimmung zur Abweichung von den Dachgestaltungsvorschriften im Bereich der felseitigen straßenabgewandten Dachgaube wird, in Bezug auf den Mindestabstand von 1,00 m gemessen vom First bis zur Oberkante / Firsthöhe der Dachgaube, nicht erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in der Juchtlstraße 24 in Pliezhausen, Flurstücksnummer 2024/1. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Juchtl“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften ab:

1. Die Geschossflächenzahl, welche im Bebauungsplan auf 0,4 festgesetzt wird, wird mit dem Bauvorhaben um 18 m², das entspricht 5 % überschritten.
Grundsätzlich ist die Schaffung von Wohnraum im Bestand zu begrüßen. Zudem handelt es sich hierbei lediglich um eine geringfügige Überschreitung, aus Sicht der Verwaltung stehen keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe entgegen, sodass das Einvernehmen zur Überschreitung der Geschossflächenzahl um 5 % erteilt werden kann.
2. Von den Dachgestaltungsvorschriften der örtlichen Bauvorschriften wird im Baugesuch abgewichen. Die Vorgabe, dass mit der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens ein Abstand von 1,00 m in der Dachschräge gemessen einzuhalten ist, wird im vorliegenden Baugesuch nicht eingehalten. Eine Befreiung ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da hierdurch die Grundzüge der Planung betroffen sind, sodass die Zustimmung zur Erteilung der Befreiung nicht erteilt werden kann.

Für das Grundstück wurde bereits Anfang 2021 ein Bauantrag für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Wohnhauses gestellt. Damals wurde unter der Drucksachennummer 29/2021 das Einvernehmen verweigert.

Zum damaligen Zeitpunkt lag das Grundstück im Geltungsbereich einer Veränderungssperre zur Sicherstellung der Planung. Das damalige Bauvorhaben stand im Widerspruch zu den originären Zielen des Bebauungsplans, weshalb der Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre überwiegende öffentliche Belange entgegenstanden und das Einvernehmen versagt worden ist.

Zwischenzeitlich ist Änderung des Bebauungsplans „Im Juchtlén“ rechtskräftig und es ist ein neues Baugesuch mit einer neuen Planung eingegangen.

gez.
Julia Baisch