

18.09.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Friedensstraße 17, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

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

II. Begründung

Auf dem Grundstück Friedensstraße 17 soll eine Nutzungsänderung vorgenommen werden. Bislang wurde das Gebäude als Arztpraxis genutzt, zukünftig soll das Gebäude Wohnzwecken dienen (1 WE). Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es liegt im Geltungsbereich Ortsbauplans „Neue Steige / Friedhofstraße“, bei welchem es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens somit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. 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.

Die Kriterien nach § 34 BauGB sind erfüllt. Die Umgebungsbebauung ist ebenfalls von Wohnnutzung geprägt, sodass sich die Nutzungsänderung einfügt. Daher ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

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. Auf dem Grundstück sind 4 Stellplätze neben den 3 Garagenstellplätzen zum Wohnhaus Tübinger Straße 26 nachgewiesen. Gemäß dem Baugesuch werden zwei Stellplätze dem Baugrundstück Friedensstraße 17 zugeordnet. Demnach wird der gesetzliche Stellplatzschlüssel übererfüllt. Die Bestimmungen des Ortsbauplans sind ebenfalls eingehalten.

gez.
Julia Baisch