

26.08.2024
AZ 632.6
Julia Baisch

BV Friedrichstraße 11, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung (Ost) inklusive der Wärmedämmung sowie für die Erteilung der Ausnahme in Bezug auf den offenen Stellplatz im östlichen Grundstücksbereich wird erteilt. Als Auflage wird formuliert, dass Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sowie das Pflanzgebot gem. Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu erfüllen ist.

II. Begründung

Beantragt wird der Umbau und energetische Sanierung des Wohnhauses, sowie der Anbau eines Balkons und die Erneuerung des Garagendachs in der Friedrichstraße 11 in Pliezhausen, Flst. Nr. 1420/4. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften ab:

1. Das Baufenster wird in östlicher Richtung auf einer Breite von 10,71 m um eine Tiefe von ca. 0,55 m überschritten. Die Überschreitung resultiert unter anderem durch die Anbringung der Wärmedämmung (0,25 m). Gemäß § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen liegen vor, sodass es für die Überschreitung des Baufensters mit der Wärmedämmung keiner Befreiung bedarf. Bei der Überschreitung des Baufensters mit dem Dachvorsprung handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil mit geringfügigem Ausmaß (unter 7,5 m²) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann das Vortreten dieses Gebäudeteils zugelassen werden. Im Bestand wird die Baugrenze bereits um 0,25 m mit dem Dachvorsprung überschritten, diese Überschreitung erhöht sich durch die nachträgliche, wie beschrieben in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche privilegierte Wärmedämmung.
2. Gemäß der Ziffer 8.2 des Bebauungsplans sind offenen Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 10 m

von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der geplante Stellplatz im nördlichen Grundstücksbereich vor der Garage liegt mehr als 10 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Gemäß Ziffer 8.3 des Bebauungsplans können offene Stellplätze ausnahmsweise abweichend von den Festsetzungen der Ziffer 8.2 zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Die bestehende Garage ist bereits > 10 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet worden. Der Stellplatz befindet sich lediglich im Bereich der Garagenzufahrt. Es stehen keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange zur Erteilung der Ausnahme für den Standort des offenen Stellplatzes entgegen, sodass das Einvernehmen zur Erteilung der Ausnahme zu erteilen ist.

Gemäß Ziffer 6 der örtlichen Bauvorschriften sind Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze wasserdurchlässig herzustellen. Nicht zulässig sind Beläge aus wassergebundener Decke und herkömmlichen Pflasterungen sowie Asphalt- und Betondecken und sonstige wasserundurchlässige Beläge. Als Auflage wird formuliert, dass Zufahrten und Stellplätze, sowie Garagenvorplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Darüber hinaus wird als Auflage die Erfüllung des Pflanzgebots gem. Ziffer 9 der örtlichen Bauvorschriften formuliert.

gez.
Julia Baisch