

27.08.2024
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Esslinger Straße 25, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt. Die Zustimmung zur Befreiung von Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften wird erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Außenanlagen in der Esslinger Straße 25 in Pliezhausen, Flst. 794/1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans Pfaffenacker, welcher neben den textlichen Festsetzungen eine straßenseitige Baulinie festsetzt. Im Übrigen bemisst sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

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.

Das Gebäude fügt in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gemäß der Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften sind je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche zwei notwendige Stellplätze herzustellen. Vorliegend sind zwei Wohneinheiten mit jeweils über 50 m² beantragt, sodass die Herstellung von vier Stellplätzen erforderlich wäre. Gemäß den Planunterlagen sollen zwei Garagenstellplätze im Erdgeschoss hergestellt werden. Als Begründung für eine Befreiung führt der Bauherr an, dass das Baugrundstück eine sehr kurze Straßenlänge hat und daher maximal 2 PKW-Stellplätze und der Gebäudeeingang geplant werden. Durch die Höhenbegrenzung ist der Einbau eines Doppelparkers technisch nicht möglich. Die Landesbauordnung sieht für Wohnbauvorhaben für solche Fälle eine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung vor. Dieser kann vorliegend zugestimmt werden.

gez.
Julia Baisch