GEMEINDE PLIEZHAUSEN

Pliezhausen, 01.04.2026

Drucksache

Nummer: **2026/029**
Amt: Haupt- und Bauverwaltungsamt
Ersteller: Adam, Stefan
Aktenzeichen: 632.99

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Status
14.04.2026	Bauausschuss	Entscheidung	öffentlich

Bauvorhaben Bachstraße 14, Pliezhausen

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

Finanzielle Auswirkungen
Keine

Sachverhalt
Auf die Drucksache Nr. 115/2025 und die entsprechende Beschlussfassung des Bauausschusses vom 09.12.2025, mit der bei einer Gegenstimme das Einvernehmen der Gemeinde zur damaligen formlosen Anfrage grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde, wird verwiesen. Nun liegt der Bauantrag zur Erstellung zweier Mehrfamilienhäuser mit Carports / Garagen vor. Geplant sind dabei insgesamt 12 Wohnungen, davon 3 mit mehr als 50 m² Wohnfläche und 9 mit weniger. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Pfaffenacker“, welcher neben der straßenseitigen Baulinie lediglich einzelne textliche Festsetzungen trifft und Örtliche Bauvorschriften enthält. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens somit gemäß §34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Danach ist es zulässig, wenn es
1. den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. 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.

Gegenüber der formlosen Anfrage hat sich die Anzahl der Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche um 2 erhöht, die Zahl der größeren Wohnungen um eine reduziert. Weggefallen sind auch die beiden Längsparker an der Bachstraße, die Parkierung wird nun komplett im Innenhof abgewickelt, was aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dem Wunsch nach einer Reduktion der Firsthöhe wurde um 0,66 m nachgekommen, die Gebäude liegen nun unterhalb der Firsthöhe des Referenzgebäudes Bachstraße 16, das aufgrund der flacheren Dachneigung mit höherer Traufe auch dominanter im Ortsbild in Erscheinung tritt. Zur Reduktion wurde die Dachneigung von 45° auf 40° reduziert. Zudem wurde die Grundfläche geringfügig geändert. Mithin fügt sich die Planung bezüglich der Höhe aus Sicht der Verwaltung nun gut ein. Auch im Übrigen fügt sich das Vorhaben ein.

Abweichungen vom einfachen Bebauungsplan sowie den Örtlichen Bauvorschriften liegen ebenfalls nicht vor. Das Einvernehmen ist zu erteilen.

Anlagen

Anlage 1 ö - Lageplan, Schnitte, Ansichten
Anlage 1 nö - Grundrisse