GEMEINDE PLIEZHAUSEN

Pliezhausen, 01.04.2026

Drucksache

Nummer: **2026/035**
Amt: Haupt- und Bauverwaltungsamt
Ersteller: Adam, Stefan
Aktenzeichen: 632.99

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Status
14.04.2026	Bauausschuss	Entscheidung	öffentlich

Bauvorhaben Kelterstraße 39, Pliezhausen - formlose Anfrage

Beschlussvorschlag
Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird in Aussicht gestellt. Eine abschließende Entscheidung erfolgt nach Vorlage des endgültigen Baugesuchs.

Finanzielle Auswirkungen
Keine

Sachverhalt
Der Verwaltung liegt eine formlose Anfrage für die Neubebauung des Grundstücks Kelterstraße 39 vor. Angedacht ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten, zu der in diesem frühen Planungsstadium die Haltung der Gemeinde angefragt wird. Es liegt noch kein vollständiges Baugesuch vor und die Planung kann sich in Details nochmals verändern, aber die großen Linien sind bekannt und können beurteilt werden. Zu den beigefügten Planunterlagen ist darauf hinzuweisen, dass aktuell noch kein Grundriss für das 1. OG vorliegt, da dieser im Wesentlichen identisch mit dem EG sein soll und ebenfalls drei Wohneinheiten vorsieht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Pfaffenacker“, der jedoch neben überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mittels altrechtlicher Baulinien und Bauverbotsflächen nur wenige, im Jahr 2023 erlassene Festsetzungen und überdies Örtliche Bauvorschriften enthält. Somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach diesem einfachen Bebauungsplan und im Übrigen 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.

Diese Kriterien sind nach Auffassung der Verwaltung erfüllt. Das Gebäude ist zwar geringfügig höher geplant als das seitherige Gebäude, da aber § 34 BauGB als planersetzende Vorschrift nur maßstabsbildend ist, kann aus Sicht der Verwaltung das Einfügen gerade noch bejaht werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die geplante überbaute Grundfläche. Die minimale Überschreitung der Baulinie an der Bachstraße mit dem Vorbau könnte zugelassen werden. Im Übrigen sind die planungsrechtlichen Vorgaben und die Örtlichen Bauvorschriften eingehalten, weshalb das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden kann. Für die insgesamt 8 Wohnungen sind derzeit 17 Stellplätze geplant, sodass der vorgeschriebene Stellplatzschlüssel (2 je Wohneinheit > 50 m² Wohnfläche) eingehalten ist. Die Stellplätze 16 und 17 befinden sich im Bereich der bestehenden Garagenzufahrt unmittelbar vor dem Fußgängerüberweg. Die Verwaltung geht davon aus, dass dies wieder zugelassen werden kann, die Entscheidung hierüber liegt jedoch beim Landratsamt als zuständiger Verkehrsbehörde für die Bachstraße.

Eine abschließende Entscheidung sollte dem endgültigen Baugesuch vorbehalten bleiben.

Anlagen

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