Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 158/2019

Bauausschuss

öffentlich

27.11.2019
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Fischerstraße 61, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Erweiterung des talseitigen Balkons im EG bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 7,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird erteilt. Das Einvernehmen zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Balkon an der Westseite des Gebäudes im EG wird nicht erteilt.

2. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung des geplanten Balkons an der Traufseite im DG wird erteilt.

3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung einer Dachterrasse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Dach der Garage bis maximal 1,50 m Tiefe und 5,00 m Länge wird erteilt.

4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Herstellung eines offenen Kfz-Stellplatzes und der Errichtung einer Garage außerhalb der dafür festgesetzten Flächen wird erteilt. Der geplante Stellplatz und die Zufahrtsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Hauses und die Erweiterung der Garage auf dem Grundstück Fischerstraße 61, Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert Westlicher Teil“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

1.) Geplant ist die Erweiterung des Balkons im EG. Dies führt zu diversen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Balkone talseitig ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 7,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern sich der Balkon ins Gesamtbild einfügt. Dies vor dem Hintergrund, dass im ursprünglichen Bebauungsplan für das Gebiet „Auchtert (Westlicher Teil)“ vom 01.11.1965 lediglich ein Baustreifen

vorgesehen war und bereits bei der Neuaufstellung 1995 die Baufenster bewusst relativ eng um die bestehenden Gebäude gezogen wurden, um keine zu intensive Nutzung der relativ großen Grundstücke zuzulassen und den bestehenden Charakter des Baugebiets zu erhalten. Gleichzeitig wurden verschiedene Ausnahmemöglichkeiten geschaffen, die eine angemessene erweiterte Grundstücksnutzung, z. B. durch Anbauten und Balkone, ermöglichen.
Folgende Ausnahmemöglichkeiten wurden im Bebauungsplan festgesetzt:
a) Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall bis zu 36 % der Gebäudelänge auf einer Tiefe von bergseitig 1,50 m und talseitig 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden. Es muss sich allerdings ein stimmiges Gesamtbild ergeben und die Traufe darf nach oben nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für nichtüberdachte Balkone.
b) Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Balkone talseitig ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 7,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Diese Balkone dürfen nicht überdacht und nicht eingehaust werden. Auch hier muss sich ein stimmiges Gesamtbild ergeben.
c) Die vorstehenden Ausnahmen a) und b) sind nur alternativ anwendbar, sodass talseitig entweder die Ausnahme a) oder b) in Anspruch genommen werden kann.
Diese Regelungen wurden stringent umgesetzt und seither von Bauausschuss und Gemeinderat mehrfach bestätigt. In zwei Fällen kam es sogar zu einem Rückbau rechtswidrig zu groß errichteter Balkone.
Der geplante Balkon fügt sich gut in das Gesamtbild ein, sodass das Einvernehmen zur Überschreitung des talseitigen Balkons bis zu eine Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 7,00 m erteilt werden kann.
Eine weitergehende Überschreitung des Balkons im EG entlang der Westseite des Gebäudes kann aufgrund der oben dargelegten Planungsziele der Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie der bisherigen Praxis nicht erteilt werden.

2.) Weiterhin soll ein zusätzlicher Balkon als Dacheinschnitt an der Traufseite im DG errichtet werden. Dieser geplante Balkon liegt ebenfalls teilweise (1,00 m x 3,00 m) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sind Balkone im Dachgeschoss nur als Dacheinschnitt oder an den Giebeln möglich. Jedoch können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zur Errichtung von Balkonen an der Traufseite zugelassen werden, wenn sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild ergibt.
Gegen die Errichtung des Balkons an der geplanten Stelle bestehen aus gestalterischer Sicht keine Bedenken, sodass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen und das Einvernehmen hierzu erteilt werden kann. Bezüglich der Zulässigkeit der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf die Ausführung in Ziffer 1.) verwiesen.

3.) Zusätzlich ist im DG die Errichtung einer Dachterrasse auf dem an das Hauptgebäude angrenzenden Garagendach geplant. Auch diese Terrasse liegt mit einer Tiefe von ca. 3,50 m und einer Länge von ca. 4,00 m gänzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Bauchrechtlich ist die geplante Dachterrasse wie ein Balkon zu behandeln und daher sowohl an die überbaubare Grundfläche sowie die gesetzlichen Grenzabstandsregelungen

gebunden. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Anzahl und Intensität der Abweichungen in der Gesamtheit nicht zu einer Aushöhlung des Bebauungsplankonzepts führen. Vor diesem Hintergrund kann sich die Verwaltung die Zulassung einer entsprechenden Befreiung keinesfalls vorstellen. Vergleichbare Fälle gibt es im Plangebiet bisher nicht. Allenfalls denkbar erscheint die Zulassung einer weiteren Abweichung im Rahmen des gesetzlich möglichen Maßes (1,50 m x 5,00 m), damit wäre dann aber in der Gesamtschau die Grenze dessen erreicht, was an Abweichungen von der überbaubaren Fläche zugemutet werden kann. Die Dachbegrünung der Garage ist rechtlich nicht zwingend, weshalb der Dachterrasse in diesem Punkt eine etwaige Begrünungspflicht nicht entgegensteht.

4.) Der geplante Kfz-Stellplatz im Vorgarten und ein Teil der Garage liegen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Aus städtebaulicher oder verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Garage und den offenen Stellplatz, sodass hierfür das Einvernehmen erteilt werden kann. Aufgrund des geringen Abstands zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte die Garage mit einem ferngesteuerten Sektionaltor ausgeführt werden. Abschließend weisen wir darauf hin, dass der geplante Stellplatz und die Zufahrtsflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind.

gez.
Carolin Gerster