

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 148/2019

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

20.11.2019
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Im Beckenwasen 12, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 und § 36 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baulinie mit den Stellplätzen wird erteilt.
4. Sämtliche Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Wohnhauses, zur Errichtung eines Anbaus und einer Garage auf dem Grundstück Im Beckenwasen 12 in Rübgarten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Beckenwasen“, der lediglich Bauzonen festsetzt, jedoch nicht qualifiziert ist. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

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.

Der Ortsbauplan „Beckenwasen“ setzt straßenseitig vor der Baulinie eine Bauverbotsfläche fest. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Fläche festgesetzt, die nicht überbaut werden darf. Geplant ist, die bestehende Garage abzubauen und an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich eine neue Garage mit vier Stellplätzen zu errichten. Durch den Umbau und die Erweiterung des Wohngebäudes soll zusätzlicher Wohnraum für insgesamt zwei Wohneinheiten geschaffen werden. Hierzu wird das bestehende Wohngebäude durch einen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Im Anschluss daran soll eine Terrasse hergestellt werden. Weiterhin ist geplant, den Anbau im 1. OG teilweise als Balkon zu nutzen, der ebenfalls vom Garten her durch eine Treppe begehbar ist. Nachgewiesen werden insgesamt sechs Stellplätze, die für die geplanten zwei Wohneinheiten ausreichend sind.

1.) Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da insgesamt keine Änderungen der Trauf- und Firsthöhen des Bestandsgebäudes vorgenommen werden und auch der geplante Anbau sich dem Hauptgebäude höhenmäßig deutlich unterordnet. In Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind die Anforderungen des § 34 BauGB ebenfalls erfüllt. Insofern bestehen gegen das geplante Vorhaben in diesen Punkten keine Bedenken.

2.) Der geplante Anbau liegt mit einer Breite von 9,00 m und einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hinzu kommt noch die Terrasse, die jedoch als nahezu ebenerdige Terrasse außerhalb des Baufensters zulässig ist. Des Weiteren beträgt die flächenmäßige Überschreitung der Garage im vorliegenden Fall insgesamt 53,89 m². In der Vergangenheit wurden im Plangebiet bereits verschiedentlich Befreiungen von der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Maßgeblich für die Beurteilung dieses Vorhabens sind im Wesentlichen die Vergleichsfälle Im Beckenwasen 10 und Hauweg 9.

Nachfolgend sind die hier genehmigten Überschreitungen der Baugrenzen dargestellt:

Baugrundstück	Überschreitung Tiefe	Überschreitung Breite
Hauweg 9	3,50 m	9,09 m
Im Beckenwasen 10	4,20 m	7,95 m

Grundsätzlich ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand äußerst wünschenswert, sodass in Bezug auf die vorliegenden Vergleichsfälle in der näheren Umgebung die Überschreitung der Baugrenze zugelassen werden kann und das Einvernehmen hierfür ebenfalls erteilt werden kann.

Die geplante Garage soll mit einem Flachdach errichtet werden. In der näheren Umgebung sind bereits untergeordnete Bauteile und Garagen mit Flachdächern vorhanden. Da es sich um einen Anbau im rückwärtigen Grundstücksbereich handelt, der von der Straße her nicht in Erscheinung tritt, wird vorgeschlagen, dem geplanten Flachdach zuzustimmen. In diesem Zusammenhang wäre es jedoch wünschenswert, das geplante Flachdach zu begrünen.

3.) Die geplanten Stellplätze angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche liegen außerhalb der Baulinie. Hierfür müsste eine Befreiung erteilt werden. Bedenken bestehen hiergegen keine. Das Einvernehmen kann hierfür erteilt werden.

4.) Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Zuwege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

gez.
Carolin Gerster