

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 47/2020

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

03.07.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Steigstraße 5, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines zweigeschossigen Holzanbaus mit Dachterrasse auf dem Grundstück Steigstraße 5 in Rübgarten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Steigstraße“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

Der geplante Wohnhausanbau mit Dachterrasse auf der nördlichen Grundstücksseite überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 m. Weiterhin müssen die maximal zulässigen Traufhöhen auf den nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksseiten auf maximal 50 % der Gebäudelänge eingehalten sein. Im vorliegenden Fall beträgt die Traufhöhe des geplanten Anbaus 6,55 m (gemessen bis Oberkante Attika). Insgesamt überschreitet der Anbau somit auf einer Länge von ca. 6,50 m die maximal zulässige Traufhöhe. In Bezug auf die Gesamtlänge des Hauptgebäudes mit ca. 8,50 m wäre hier die Einhaltung der maximal zulässigen Traufhöhe an der nördlichen Grundstücksseite auf mindestens 50 % der Gebäudelänge ebenfalls nicht gewährleistet.

Des Weiteren soll der Wohnhausanbau mit einem Flachdach errichtet werden. Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sind lediglich Satteldächer und Varianten von Satteldächern (z. B. Walmdächer) zulässig.

Da bereits in der Vergangenheit die Einhaltung der Vorgaben zur zulässigen Dachform und den maximal zulässigen Gebäudehöhen stringent eingefordert wurde, kann aus Gleichbehandlungsgründen das Einvernehmen zur aktuell vorgelegten Planung nicht erteilt werden. Das Landratsamt teilt die Auffassung, dass bei derartigen Abweichungen bei einem zweigeschossigen Wohnhausanbau die Grundzüge der Planung berührt werden und somit die

Erteilung von Befreiungen hierfür unzulässig wäre, sodass das Einvernehmen hierzu nicht erteilt werden kann.

Grundsätzlich wurde von Seiten der Gemeinde bereits in der Vergangenheit die Schaffung von Wohnraum im Bestand ausdrücklich begrüßt. Da oftmals jedoch die vorhandenen Gebäude für die Wohnraumschaffung im Bestand durch die erweiterten Nutzungsanforderungen nicht ausreichen und Erweiterungen im Rahmen des aktuell geltenden Planungsrechts nur eingeschränkt möglich sind, könnten im Rahmen eine Bebauungsplanänderung bei untergeordneten Bauteilen abweichende Dachformen und Dachneigungen für zulässig erklärt werden. Unter gewissen Voraussetzungen und gestalterischen Reglementierungen könnten so beispielsweise auch dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete dezente Anbauten mit Flachdach zugelassen werden. Dabei muss jedoch die Entwicklung in Bezug auf den Bestand stets verträglich und harmonisch erfolgen, sodass der Gebietscharakter dauerhaft erhalten bleibt.

Bei Vorlage von geänderten Planentwürfen für einen eingeschossigen Wohnhausanbau mit ggf. abweichender Dachform, welcher im Vergleich zum Hauptgebäude deutlich untergeordnet in Erscheinung tritt, kann eine erneute Prüfung in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Beschlussfassung hierzu bleibt bis zur Vorlage geänderter Pläne vorbehalten.

gez.
Carolin Gerster