

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 84/2020

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Gniebel

öffentlich

24.11.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Brahmstraße 10-20, Gniebel - veränderte Ausführung

I. Beschlussvorschlag

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

II. Begründung

Die Bauherrin hat bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung von sechs Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Brahmstraße 10-20 in Gniebel erhalten. Aktuell wird eine Baugenehmigung für die veränderten Ausführungen bezüglich des Einbaus von Fenstern und eines Kamins, des Standorts der Wärmepumpen und für die Errichtung von Stützmauern im Rahmen der Gartengestaltung beantragt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen III“ und weicht in folgendem Punkt von dessen Festsetzungen ab:

Im Rahmen der Gartengestaltung sind Geländeauffüllungen auf der Südseite der Grundstücke angrenzend an die Nachbargrundstücke bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m geplant. In diesem Zusammenhang soll eine durchgängige Stützmauer entlang aller südlichen Grundstücksgrenzen mit einer sichtbaren Höhe zwischen ca. 0,55 m und ca. 1,20 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Gemäß den gültigen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Dabei ist mit der äußeren Kante der Stützmauer ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Rahmen der Erschließung der Grundstücke wurde das Bestandsgelände der Baugrundstücke weder aufgefüllt noch abgetragen, sodass dies zu einem ungleichmäßigen Geländeniveau im Gartenbereich der Reihenhausergrundstücke geführt hat. Um die Reihenhausergrundstücke, welche im Vergleich zu den Einfamilienhausergrundstücken eine geringere Grundstücksfläche aufweisen,

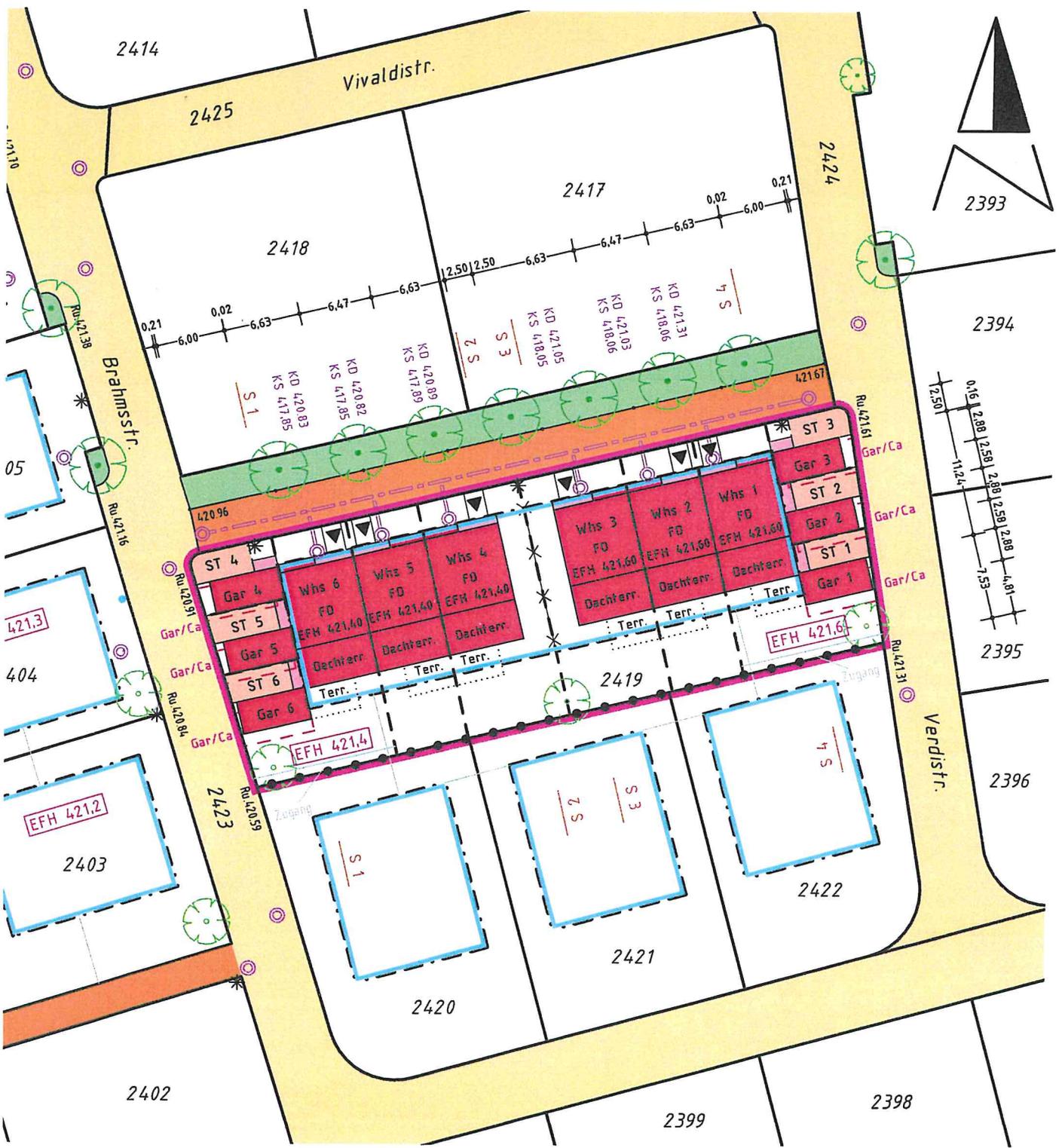
gerade im Gartenbereich bestmöglich nutzen zu können, sind Auffüllmaßnahmen zum Ausgleich des Geländeniveaus notwendig. Dabei wurde bei der Errichtung der Reihenhäuser und der Einfamilienhäuser auf den südlich angrenzenden Grundstücken die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) eingehalten. Da jedoch von diesen festgesetzten EFH um bis zu +/- 0,50 m abgewichen werden kann, führt dies teilweise zu einem höhenmäßigen Versatz zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Aus diesem Grund ist im Zuge der geplanten Auffüllmaßnahmen die Errichtung einer Stützmauer erforderlich. Insgesamt ergibt sich in Bezug auf den Geländeverlauf durch die geplante Stützmauer ein stimmiges Gesamtbild. Das Vorhaben kann als städtebaulich vertretbar angesehen werden. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen ebenfalls kein Bedenken. Da in diesem Fall auch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Einvernehmen zur Errichtung der geplanten Stützmauer erteilt werden.

gez.
Carolin Gerster

Landkreis: Reutlingen
 Stadt / Gemeinde: Pliezhausen
 Flurstücksmarkung / Flur: Gniebel

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil (§ 4 LBOVVO)



30.1.2019 i. V.

Vermessungsbüro
Gugel

Zug aus dem Liegenschaftskataster
 Eintragungen (§ 4 Abs. 3 – 5 LBOVVO)
 Lageplan zeichnerischer Teil gefertigt.
 Sachverständige (§ 5 Abs. 3 LBOVVO)

Bruckäckerweg 53
 72770 Reutlingen
 Telefon: 0 71 31 / 55 05 25