

15.01.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Quellenstraße 79 und 79/1, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Überschreitung der Baugrenze mit den Balkonen auf der Ostseite und den Dachvorsprüngen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde zur geringfügigen Abweichung um 0,20 m von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung der Quergiebel im geplanten Umfang an der Ostseite des Gebäudes und die damit verbundene Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde zur geringfügigen Überschreitung der GRZ mit den baulichen Anlagen auf dem neu geteilten südlich gelegenen Grundstück nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
5. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung des geplanten Doppelcarports entlang der nördlichen Grundstücksgrenze unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt.

Sofern der Doppelcarport mit einem Abstand von mindestens 2,00 m zwischen der äußersten Kante des Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche als offene Konstruktion errichtet wird, kann das Einvernehmen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB hierfür in Aussicht gestellt werden.

6. Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
7. Auf den bebauten Grundstücken ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohnungen, Garagen, einem Carport und Stellplätzen auf den neu geteilten Grundstücken Quellenstraße 79 und 79/1 in Rübgarten. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forstäcker III“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

- 1.) Die geplanten Dachvorsprünge überschreiten die festgesetzte Baugrenze an allen Gebäudeseiten um bis zu 0,60 m. Bei den Dachvorsprüngen handelt es sich um untergeordnete Bauteile. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO besteht unter anderem die gesetzliche Möglichkeit, untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 5,00 m zuzulassen. Auch die geplanten Balkone an der Ostseite des Gebäudes überschreiten die Baugrenze geringfügig. Da die Balkone im Verhältnis zum Hauptgebäude deutlich untergeordnet in Erscheinung treten, bestehen hier aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Überschreitung, sodass insgesamt das Einvernehmen für die Überschreitungen der Baugrenze mit den genannten untergeordneten Bauteilen erteilt werden kann.
- 2.) Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans ist eine EFH (gemessen ab der Rohfußbodenhöhe) von 394,80 m ü. NN vorgegeben. Die geplante EFH mit einer Höhe von 394,60 m ü. NN liegt 0,20 m unterhalb der festgesetzten Höhe. In begründeten Einzelfällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von der festgesetzten EFH eine Abweichung von bis zu +/- 0,20 m als Ausnahme zugelassen werden. Da die im Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m mit dem Hauptgebäude (ausgenommen hiervon sind die Traufhöhe im Bereich der Quergiebel an der Ostseite) dennoch eingehalten wurde, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vor, sodass hierzu das Einvernehmen erteilt werden kann.
- 3.) Durch die geplanten Quergiebel, welche an der Ostseite auch als Fluchtbalkone genutzt werden sollen, wird die maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m an dieser Stelle um ca. 1,00 m überschritten. Darüber hinaus muss der seitliche Abstand von den Quergiebeln zu den Ortsgängen mindestens 3,00 m betragen. Im vorliegenden Fall wird dies mit einem Abstand von ca. 2,60 m und 2,80 m geringfügig unterschritten. Wenn man die geplanten Quergiebel im Verhältnis zum geplanten Hauptgebäude betrachtet, dann wird deutlich, dass diese untergeordnet in Erscheinung treten und sich insgesamt ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild, welches auch für städtebaulich unbedenklich angesehen werden kann, ergibt. Das Einvernehmen kann hierzu ebenfalls erteilt werden.
- 4.) Die festgesetzte GRZ von 0,3 wird bei dem neu geteilten südlich gelegenen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 299 m² geringfügig überschritten. Sowohl mit dem Hauptgebäude als auch mit den nach § 19 Absatz 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen wird die GRZ um jeweils 4 m² überschritten. Die Überschreitung ist im vorliegenden Fall der Neuaufteilung des Grundstücks geschuldet. Würde sich die Berechnung der GRZ auf das ungeteilte Grundstück mit einer ursprünglichen Gesamtgrundstücksfläche von insgesamt 624 m² beziehen, dann könnte die GRZ bei demselben Bauvorhaben eingehalten

werden. Da auch von Seiten des Landratsamtes die Erteilung einer Befreiung hierfür in Aussicht gestellt wurde, kann das Einvernehmen zur Überschreitung der GRZ im oben genannten Umfang erteilt werden.

- 5.) Der geplante Doppelcarport mit einer Grundfläche von ca. 30 m² soll außerhalb der festgesetzten Flächen für Carports und außerhalb des Baufensters errichtet werden. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Carports auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb des ausgewiesenen Baufensters zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen.

Da der geplante Carport unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und es sich hierbei auch um keine gänzlich offene Konstruktion handelt, bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einsicht in den Straßenverkehr. Wenn man den Straßenverlauf im Bereich der Ausfahrt des Carports betrachtet, dann wird deutlich, dass sich die Ausfahrt unmittelbar in einer Kurve befindet. Die parkenden Autos im Carport würden aufgrund dessen Standorts und den topographischen Gegebenheiten beim fließenden Verkehr eine Einschränkung im Hinblick auf ein frühzeitiges Erkennen des Gegenverkehrs zur Folge haben. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen den geplanten Carportstandort, sodass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nicht vorliegen. Das Einvernehmen kann hierzu nicht erteilt werden.

Sofern der Doppelcarport mit einem Abstand von mindestens 2,00 m zwischen der äußersten Kante des Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche als offene Konstruktion errichtet wird und die Planunterlagen entsprechend angepasst werden, kann das Einvernehmen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB hierfür in Aussicht gestellt werden.

- 6.) Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 7.) Der gültige Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für private Baugrundstücke. Demnach ist auf bebauten Grundstücken je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

gez.
Carolin Gerster

Anlage 1 zur Drs.-Nr. 12/2021

Landkreis: Reutlingen
Gemeinde: Pliezhausen
Gemarkung: Rübgarten

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

