Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 15/2021

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

09.02.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Sedanstraße 39, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zur geringfügigen Überschreitung der Baugrenze mit dem Anbau im Nordwesten sowie den Dachvorsprüngen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

2. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Abweichung von der Hauptfirstrichtung bei den Querbauten nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

3. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Überschreitung der Traufhöhe mit den Querbauten nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für einen Wohnhausumbau mit Anbau im Dachgeschoss auf dem Grundstück Sedanstraße 39 in Pliezhausen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südöstlich der Tübinger Straße" und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

1.) Der geplante Anbau im Nordwesten überschreitet die festgesetzte Baugrenze um ca. 1,00 m Tiefe und auf einer Länge von ca. 3,50 m. Da der geplante Anbau im Verhältnis zum Hauptgebäude deutlich untergeordnet in Erscheinung tritt, bestehen hier aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Überschreitung, sodass insgesamt das Einvernehmen für die geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit dem Anbau erteilt werden kann.
Auch die Dachvorsprünge im Nordwesten überschreiten geringfügig die festgesetzte Baugrenze. Bei den Dachvorsprüngen handelt es sich um untergeordnete Bauteile. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO besteht die gesetzlichen Möglichkeit, untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 5,00 m zuzulassen. Vor diesem Hintergrund kann das Einvernehmen auch für die Überschreitung mit den Dachvorsprüngen erteilt werden.

2.) Die Firste der Querbauten im Dachgeschoss weichen von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung ab. Die Gesamtfirstlänge der

einzelnen Querbauten beträgt insgesamt weniger als die Hälfte der Firstlänge des Hauptgebäudes, sodass die Nebenfirste als untergeordnet angesehen werden können. Durch die Ausführung der Nebenfirste mit Satteldächern fügen sich diese gut in die Bestandsbebauung ein, sodass aus gestalterischer Sicht keine Bedenken bestehen. Das Einvernehmen kann erteilt werden.

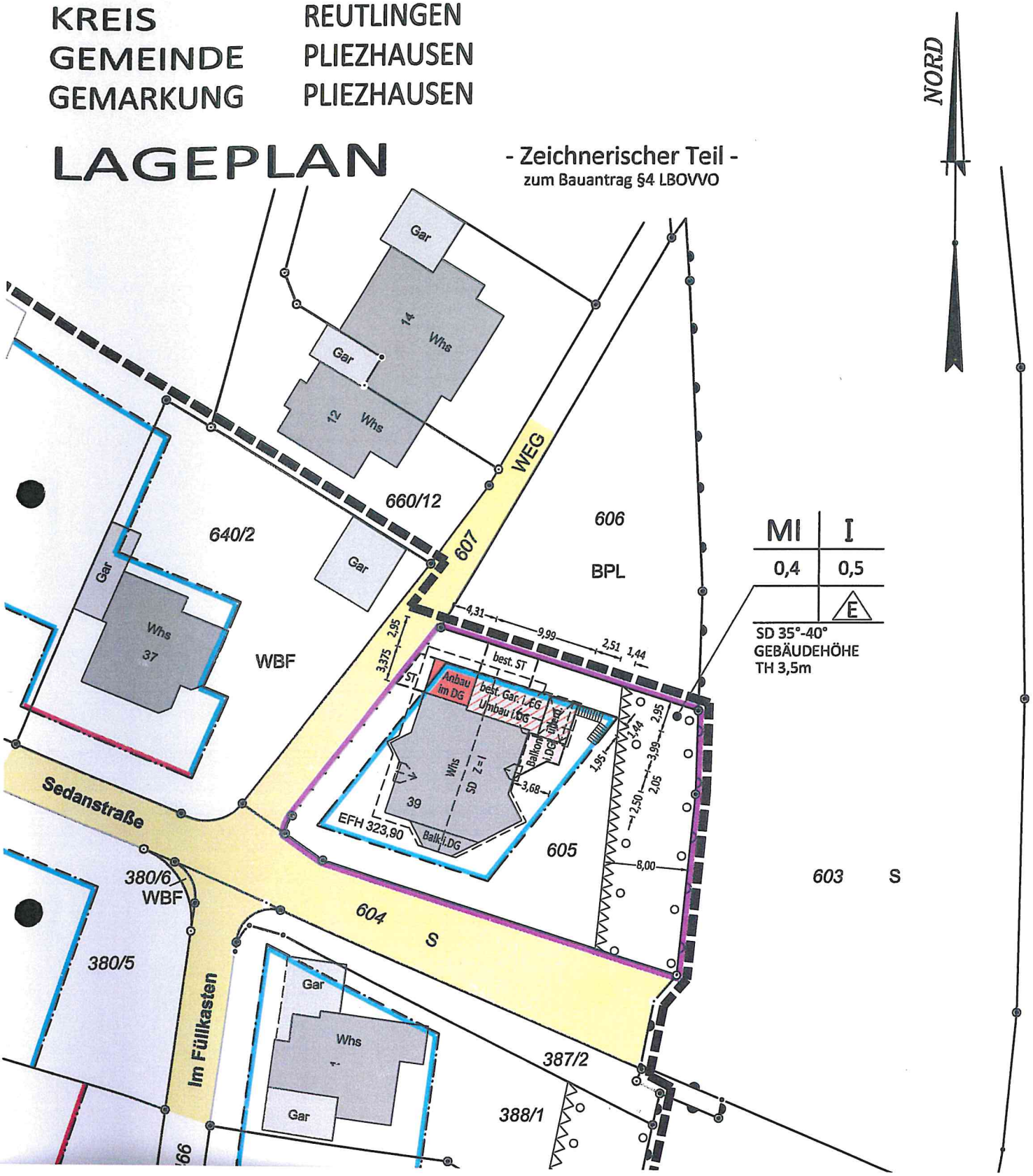
3.) Im Bereich der geplanten Querbauten wird die im Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe von 3,50 m bei 1-geschossiger Bauweise überschritten. Die höchste Traufe liegt hier bei ca. 5,30 m und hat eine Überschreitung von 1,80 m zur Folge. Aus Sicht des Architekten sei diese bauliche Ausführung und die damit verbundene Traufhöhenüberschreitung zwingend erforderlich, da dies aufgrund der vorhandenen Bausubstanz die technisch sinnvollste Lösung darstelle.
Wie bereits ausgeführt treten die Querbauten im Verhältnis zum Hauptgebäude deutlich untergeordnet in Erscheinung, sodass hier die Traufe des Hauptgebäudes prägend ist. Insgesamt fügen sich die Querbauten gut in die bestehende Bebauung ein, sodass sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild, welches auch für städtebaulich unbedenklich angesehen werden kann, ergibt. Das Einvernehmen kann hierzu ebenfalls erteilt werden.

gez.
Carolin Gerster

KREIS REUTLINGEN
GEMEINDE PLIEZHAUSEN
GEMARKUNG PLIEZHAUSEN

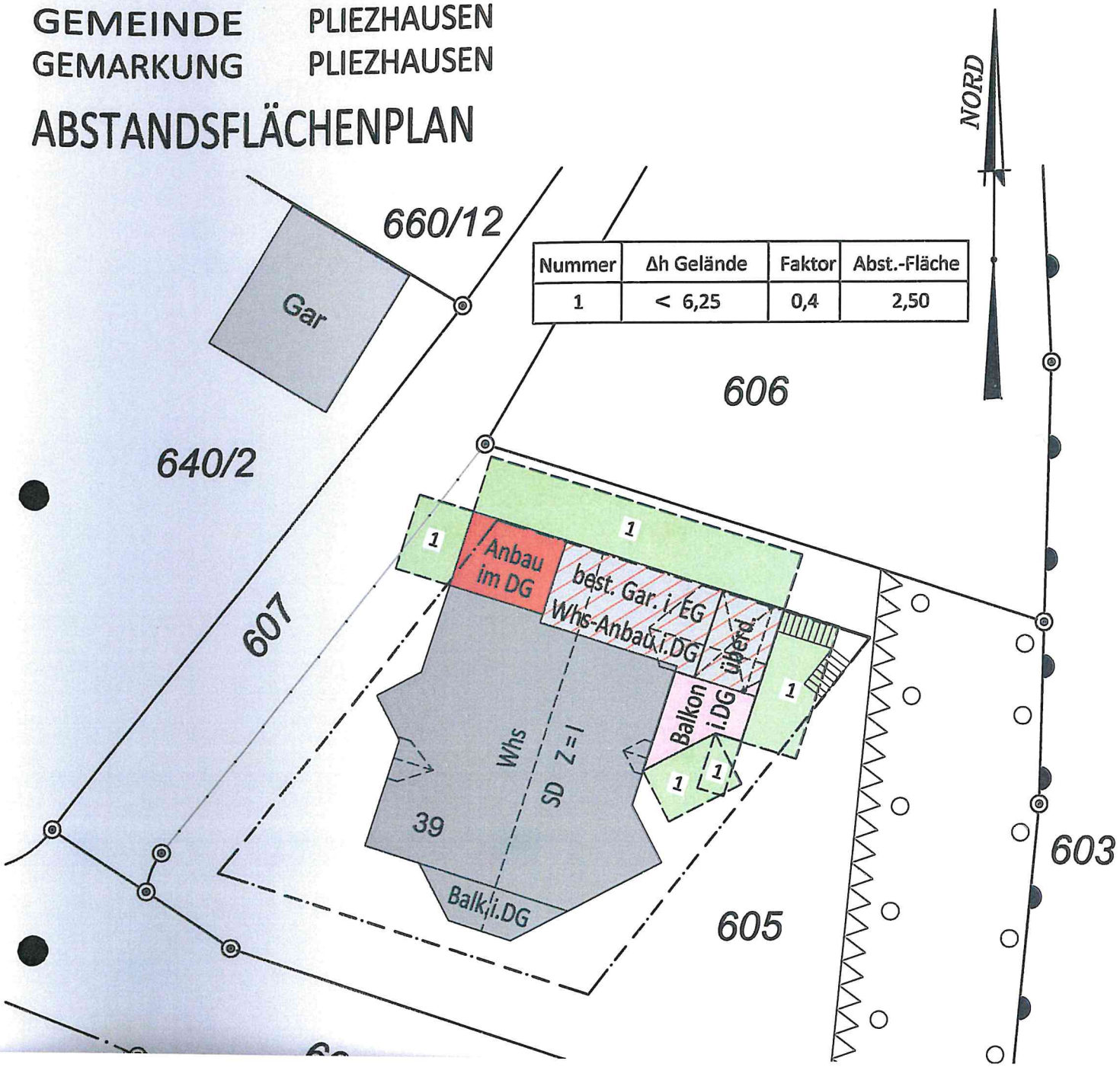
LAGEPLAN

- Zeichnerischer Teil -
zum Bauantrag §4 LBOVVO



KREIS REUTLINGEN
GEMEINDE PLIEZHAUSEN
GEMARKUNG PLIEZHAUSEN

ABSTANDSFLÄCHENPLAN



Nummer	Δh Gelände	Faktor	Abst.-Fläche
1	< 6,25	0,4	2,50