

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 110/2021

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Gniebel

öffentlich

08.09.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Thekla-Herrlinger-Weg 2, Gniebel

I. Beschlussvorschlag

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

Zufahrten und Zugänge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen und die Garagenwände sollen mit geeigneten Kletterpflanzen begrünt werden.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück Thekla-Herrlinger-Weg 2 in Gniebel. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erlacher Weg“ und weicht wie folgt von dessen Festsetzungen ab:

Die Dachvorsprünge an der Nordseite und an der Ostseite liegen ca. 0,50 m und ca. 0,40 m außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Auch die geplante Eingangsüberdachung liegt mit einer Länge von ca. 2,50 m und einer Tiefe von ca. 0,50 m ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeit gemäß § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung können jedoch Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche mit untergeordneten Bauteilen bis 1,50 m Tiefe und 5,00 m Länge zugelassen werden. In der Vergangenheit wurden im Gemeindegebiet bereits vergleichbare Überschreitungen mit Dachvorsprüngen und Eingangsüberdachungen zugelassen, sodass im vorliegenden Fall das Einvernehmen zur Zulassung der geplanten Überschreitungen ebenfalls erteilt werden kann.

Die geplante Garage soll teilweise und der geplante Carport soll gänzlich außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der ausgewiesenen Baufenster zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen.

Die geplante Zufahrt zum offenen Carport erfolgt über das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtfeld. Da jedoch unmittelbar vor dem Carport keine dauerhafte Parkmöglichkeit geschaffen wird, kann gewährleistet werden, dass die Fläche für das Sichtfeld dauerhaft freigehalten wird und keine Einschränkungen der Einsicht in den Straßenverkehr zu erwarten sind, sodass gegen den geplanten Garagen- und Carportstandort aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Auch aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Standorte für unbedenklich anzusehen, sodass das Einvernehmen zur Zulassung der Standorte für die geplante Doppelgarage und den Carport erteilt werden kann.

Darüber hinaus wird die festgesetzte GRZ von 0,35 mit Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO um ca. 14 m² geringfügig (< 10 %) überschritten. Würde man bei der Berechnung der GRZ lediglich das geplante Hauptgebäude (ohne Anlagen) berücksichtigen, ist davon auszugehen, dass die GRZ eingehalten werden kann. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls eingehalten. Da auch die angrenzenden Nachbarn gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen vorgebracht haben, kann das Einvernehmen zur geringfügigen Überschreitung der GRZ erteilt werden.

Des Weiteren beträgt die Höhe der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 417,80 m ü. NN und liegt somit 0,20 m über der im Bebauungsplan festgesetzten EFH von 417,60 m ü. NN. Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans kann in begründeten Einzelfällen eine Abweichung um maximal +0,20 m von der festgesetzten EFH zugelassen werden. Laut Aussage der Architektin sei eine Erhöhung der EFH um 0,20 m aufgrund der bestehenden Topographie nötig, damit von der Straße aus zum Gebäude hin eine geringfügige Steigung entstehe, um das anfallende Niederschlagswasser vom Haus fernhalten zu können, was bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten EFH nicht möglich wäre.

Weiterhin ist die maximal zulässige Traufhöhe im Bereich des Baugrundstücks auf 4,00 m festgelegt. Das geplante Gebäude überschreitet diese maximal zulässige Traufhöhe geringfügig um ca. 0,20 m. Durch die Erhöhung der EFH wäre nach Aussage der Architektin eine Errichtung des geplanten Gebäudes nur mit einer Überschreitung der Traufhöhe im genannten Umfang sinnvoll. In der Vergangenheit wurde bereits am Nachbargebäude Thekla-Herrlinger Weg 4 ebenfalls eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu ca. 1,30 m zugelassen. Da auch von Seiten der Nachbarn diesbezüglich keine Einwendungen vorgebracht wurden und trotz der geringfügigen Erhöhung der Traufe das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann das Einvernehmen zur Zulassung der geplanten geringfügigen Traufhöhenüberschreitung erteilt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten und Zugänge mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind und die Garagenwände mit geeigneten Kletterpflanzen begrünt werden sollen.

gez.
Carolin Gerster