

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 139/2021

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

04.11.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Georg-Elser-Straße 5, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung des Baufensters mit den Dachvorsprüngen an der Nordostseite und der Südwestseite des Gebäudes um bis zu 0,80 m Tiefe wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Abweichung um 2° von der vorgegebenen Hauptfirstrichtung wird erteilt.
4. Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen herzustellen.
5. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung einer Stützmauer unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche wird nicht erteilt. Mit der äußersten Kante von Stützmauern ist zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Georg-Elser-Straße 5 in Rübgarten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Michelreis III“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

1.) Die Dachvorsprünge an der Nordostseite und der Südwestseite überschreiten das Baufenster um bis zu 0,80 m Tiefe. Bei den Dachvorsprüngen handelt es sich um untergeordnete Bauteile. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche mit untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise bis 2,00 m Tiefe und 3,00 m Länge zugelassen werden. Diese Festsetzung steht neben der gesetzlichen Möglichkeit, untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 5,00 m zuzulassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme liegen vor, sodass hierfür das Einvernehmen erteilt werden kann.

2.) Die festgesetzte GRZ von 0,35 wird um weniger als 10 m² geringfügig überschritten. Laut Aussage und Berechnung des Vermessers wird die GRZ lediglich geringfügig durch die Terrasse überschritten. Da durch diese geringe Überschreitung keine Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten ist und diese bisher auch keine Einwendungen vorgebracht haben, kann das Einvernehmen zur geringfügigen Überschreitung der GRZ erteilt werden.

3.) Das geplante Gebäude weicht um 2° von der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung ab. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise Abweichungen von maximal 5° zugelassen werden, sofern hiergegen aus städtebaulicher Sicht, insbesondere mit Blick auf die Gestaltung des Straßenzugs, keine Bedenken bestehen. Durch die geringfügige Drehung der Hauptfirstrichtung soll vermieden werden, dass die Baugrenze durch das Wohnhaus überschritten wird. Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Grundstück um ein Eckgrundstück im Bereich der Wendepalte, sodass im Hinblick auf die Gestaltung des Straßenzugs keine Bedenken bestehen. Städtebaulich ist diese geringfügige Abweichung ebenfalls vertretbar, sodass hierzu das Einvernehmen ebenfalls erteilt werden kann.

4.) Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten und Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen herzustellen sind.

5.) Die Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 367/10, Gemarkung Rübgarten, soll unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet werden. Da in der Vergangenheit die Einhaltung des Mindestabstandes von 0,50 m ausnahmslos eingefordert wurde, kann das Einvernehmen zur Abweichung des im Bebauungsplan festgesetzten Mindestabstandes von 0,50 m nicht erteilt werden.

gez.
Carolin Gerster