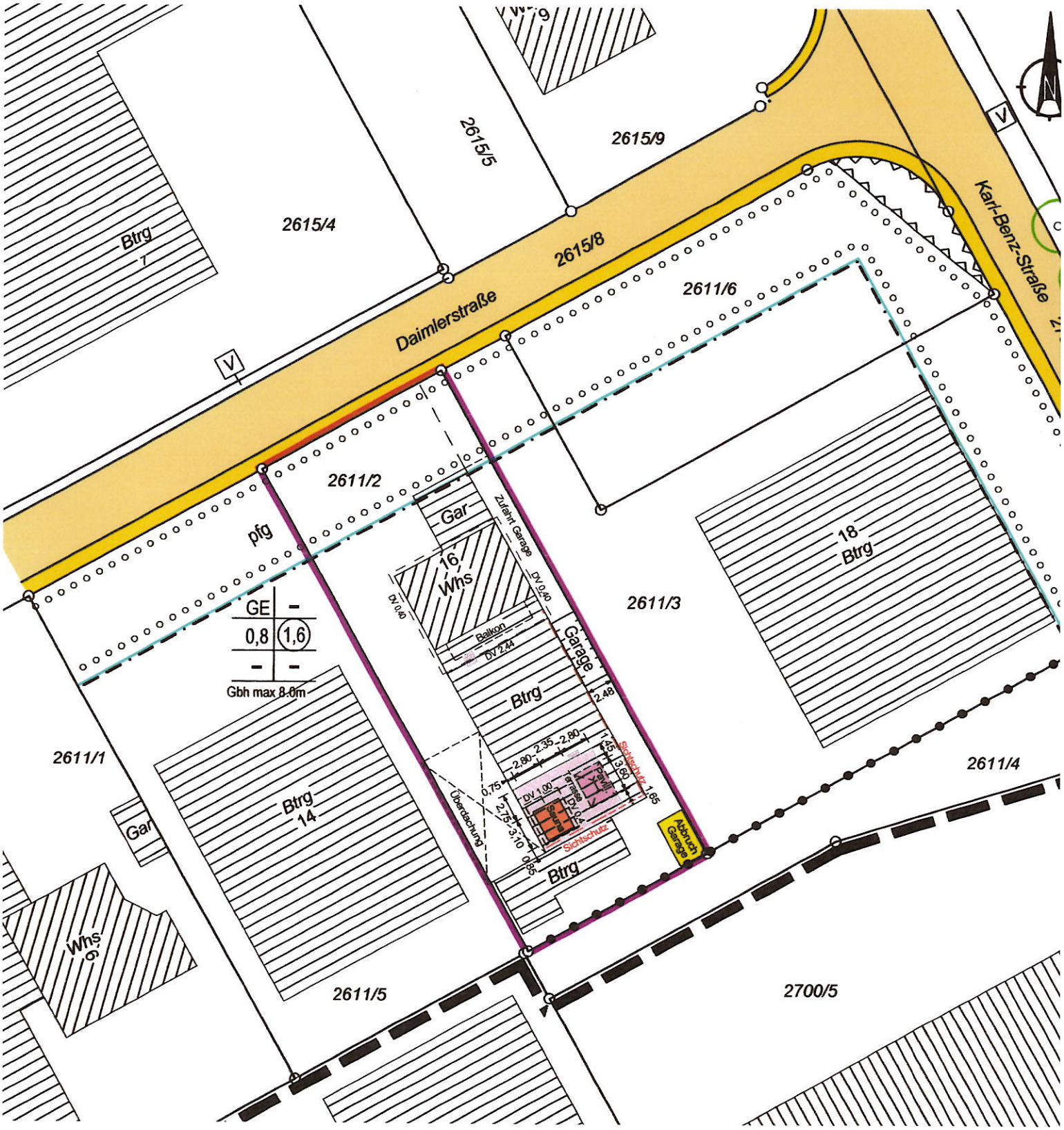
Landkreis Reutlingen
Gemeinde Pliezhausen
Gemarkung : Pliezhausen

LAGEPLAN

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(gem. § 4 LBO VVO)

Anl. 10 zu
Drucksache Nr. 53/2022



Unterirdische Leitungen sind im Plan nicht enthalten.

Gefertigt:
Schorndorf, den 25.03.2022

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG
WILFRIED KAUTZ GmbH
Hauffstraße 28 73614 Schorndorf
Telefon: (07181) 409580 Fax: 409585
E-Mail: buero@kautz-vermessung.de
Beratende Ingenieure
Christoph Henn und Frieder Kessler
KAUTZ
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Maßstab 1 : 500

Landkreis Reutlingen
Gemeinde Pliezhausen
Gemarkung : Pliezhausen

ABSTANDSFLÄCHENPLAN

Maßstab 1 : 250



Gefertigt:
Schorndorf, den 25.03.2022

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG
WILFRIED KAUTZ GmbH
Hauffstraße 28 73614 Schorndorf
Telefon: (07181) 409580 Fax: 409585
E-Mail: buero@kautz-vermessung.de
Beratende Ingenieure
Christoph Henn und Frieder Kessler

KAUTZ
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Anlage 20 zu
Drucksache Nr. 53/2022

LANDRATSAMT
REUTLINGEN

Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen ☎ (07121) 480-0

Bauamt Bearbeitung: Frau Hageloch

Durchwahl: 480-2100
Telefax: 480-1809

Schulstr. 26, Zimmer Nr. 3.09

E-Mail: Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Daimlerstraße 16
72124 Pliezhausen

Datum: 6. Dezember 2021

Baugrundstück : Pliezhausen, Daimlerstrasse 16
Flurstück-Nr. : 2611/2
Bauvorhaben : Mängelbeseitigung: Errichtung von diversen baulichen Anlagen

Sehr geehrter ,

im Rahmen von Baukontrollen am 13.01.2021 und 16.07.2021 wurde festgestellt, dass auf dem oben genannten Baugrundstück diverse bauliche Anlagen errichtet wurden, die einer baurechtlichen Überprüfung bedürfen.

Errichtung von zwei Garagen

Im südöstlichen Grundstücksbereich wurde eine Garage mit den Außenmaßen von 2,79 m x 4,82 m (rund 13,45 m²) errichtet. Mit Schreiben vom 01.12.2014 wurde Ihnen mitgeteilt, dass es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt.

An der östlichen Grundstücksgrenze wurde eine zweite Garage mit den Außenmaßen von 2,48 m x 6,80 m (rund 16,86 m²) errichtet. Hierbei handelt es ich ebenfalls um ein verfahrensfreies Vorhaben.

Verfahrensfreie Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Gemäß § 6 Abs. 1 S. 3 Landesbauordnung (LBO) darf die Grenzbebauung von privilegierten Garagen entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschreiten.

Die Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze beträgt etwa 11,62 m und überschreitet somit die zulässigen 9,00 m. Vom Nachbarn wurde keine Abstandsflächenbaulast übernommen. Die baulichen Anlagen stehen somit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 65 Abs. 1 S. 1 Landesbauordnung (LBO) kann der teilweise oder vollständige Abbruch von Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet werden, angeordnet werden kann, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Die Beseitigung der zweiten Garage an der östlichen Grundstücksgrenze wird im Rahmen eines förmlichen Verfahrens angeordnet werden. Eine förmliche, kostenpflichtige Beseitigungsanordnung wird hiermit angekündigt. Die Beseitigungsanordnung kann gegenüber den verantwortlichen Eigentümern im Rahmen eines Verwaltungszwangsverfahrens vollstreckt werden.

Gemäß § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz haben Sie die Möglichkeit, sich bis **21.01.2022** zu äußern, bis wann der Rückbau auf das zulässige Maß erfolgen wird.

Sollten die baulichen Anlagen entgegen unserer Annahme nicht als Garage sondern als Lagerräume genutzt werden, weisen wir auf Ziffer 2.55 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Reisachäcker" hin, wonach Lagerflächen nicht näher als 2,50 m an die Nachbargrundstücksgrenzen heranreichen dürfen. Insofern würde ein zusätzlicher Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften vorliegen, welcher ebenfalls beseitigt werden müsste.

Zufahrt zur Garage

Die Zufahrt zur Garage an der östlichen Grundstücksgrenze wurde teilweise mit Pflastersteinen ausgeführt, teilweise mit Kies und Betonsteinplatten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Reisachäcker". Gemäß Ziffer 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Pkw-Stellplätze und Zufahrten nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige, begrünte Flächen anzulegen (z. B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine).

Die Zufahrt widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und somit öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Wie oben bereits ausgeführt, kann nach § 65 Abs. 1 S. 1 LBO der teilweise oder vollständige Abbruch von Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet werden, angeordnet werden kann, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Die Beseitigung der Zufahrt wird im Rahmen eines förmlichen Verfahrens angeordnet werden. Eine förmliche, kostenpflichtige Beseitigungsanordnung wird hiermit angekündigt. Die Beseitigungsanordnung kann gegenüber den verantwortlichen Eigentümern im Rahmen eines Verwaltungszwangsverfahrens vollstreckt werden.

Gemäß § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz haben Sie die Möglichkeit, sich bis **21.01.2022** zu äußern, bis wann der Rückbau erfolgen wird.

Das Landratsamt wurde darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung der Zufahrt Bäume gefällt wurden.

Für den nördlichen Bereich Ihres Grundstücks wurde im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Nach Ziffer 2.72 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind dort Bäume in unregelmäßiger Gruppierung sowie flächendeckende Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Sie erhalten die Möglichkeit, sich zur Fällung der Bäume bis zum **21.01.2022** zu äußern.

Wohnen im Gewerbegebiet

Mit Baugenehmigung vom 27.09.1996 wurde die Errichtung einer Betriebswohnung zugelassen. Die damalige Eigentümerin des Baugrundstücks hat mit Baulast vom 08.10.1996 für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die Wohnung nur durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter des sich im Gebäude befindlichen Betriebes nutzen zu lassen.

Von der Gemeinde Pliezhausen wurden wir informiert, dass die Firma zum 01.06.2021 den Betrieb an abgegeben hat. Gemäß Melderegister wird die Wohnung weiterhin von Ihnen bewohnt. Es ist fraglich, ob die genehmigte Wohnung nach wie vor dem Gewerbebetrieb auf dem Baugrundstück zugeordnet ist.

Es ist bis zum **21.01.2022** ein Nachweis zu erbringen, dass zwischen der Wohnnutzung und dem auf dem Grundstück gemeldeten Gewerbebetrieb weiterhin ein funktionaler Zusammenhang besteht. Es ist anzugeben, wer aktuell den Gewerbebetrieb führt, wie lange Sie Ihren Gewerbebetrieb geführt haben, wie es zur Übergabe des Betriebs kam und wer die Wohnung tatsächlich bewohnt.

Dachterrasse auf Betriebsgebäude

Das Dach des Betriebsgebäudes wird als Terrasse genutzt. Auf zwei Seiten wurde ein Sichtschutz angebracht. Hierbei handelt es sich um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben.

Auf der Terrasse wurde zudem eine Hütte mit den Außenmaßen von 2,80 m x 3,10 m, einer Traufhöhe von 2,40 m sowie einer Firsthöhe von 3,00 m (rund 23,44 m³) errichtet. Darüber hinaus wurden ein Pavillon sowie eine Treppe zwischen Balkon und Dach erstellt. Aufgrund des funktionalen Zusammenhangs zur Dachterrassennutzung handelt es sich hierbei ebenfalls um baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben.

Für die ohne Baugenehmigung errichteten baulichen Anlagen sind bis spätestens **25.03.2022** beurteilungsfähige und vollständige Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung, bestehend aus Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Erklärung zum Standsicherheitsnachweis entsprechend § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3, 5 der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung nebst Bauantrag über das Bürgermeisteramt Pliezhausen vorzulegen. Zusammen mit den genannten Unterlagen ist ein Nachweis vorzulegen, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorliegen, wonach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bei nicht fristgerechter Erledigung müssen Sie mit einer gebührenpflichtigen Anordnung rechnen. Bereits jetzt erhalten Sie gemäß § 28 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) Gelegenheit, sich innerhalb der oben genannten Frist zu der zu erwartenden Entscheidung zu äußern.

Freundliche Grüße

Hageloch

Hageloch

Anlage 3ö zu
Drucksache Nr. 53/2022

Bauvorhaben: **Errichtung einer Dachterrasse mit Sichtschutz, Pavillon und Saunahütte auf dem bestehenden Betriebsgebäude**

Bauort: **Daimlerstr. 16, 72124 Pliezhausen**

Bauherr: **, Daimlerstr. 16, 72124 Pliezhausen**

I. Allgemeines

Der vorliegende Bauantrag bezieht sich auf das beiliegende Schreiben des Landratsamt Reutlingen vom 6. Dezember 2021

Die nachfolgenden Erläuterungen sind entsprechend dem o.g. Schreiben gegliedert.

II. Errichtung von zwei Garagen

Zur Beseitigung dieses Mangels wird die Garage im südöstlichen Grundstücksbereich bis spätestens 31. Juli 2022 beseitigt werden. Die betreffende Garage ist in den Bauantragsunterlagen als Abbruch dargestellt.

III. Zufahrt zur Garage

Die Zufahrt zur Garage an der östlichen Grundstücksgrenze wurde teilweise mit Pflastersteinen, teilweise mit Kies und Betonsteinplatten ausgeführt (siehe Planeintragung). Diese Ausführung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Reisachäcker'.

Für diese abweichende Ausführung wird hiermit eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt mit folgender Begründung:

- Eine Ausführung der Garagenzufahrt als wasserdurchlässige und begrünte Fläche ist an der betreffenden Stelle nicht möglich weil durch die Gefälle und die unmittelbare Lage an der Grundstücksgrenze ein sicheres Befahren nicht möglich wäre.

- Deshalb wurde der Bereich mit stärkerem Gefälle als Pflasterbelag ausgeführt. Der Bereich mit geringerem Gefälle wurde als Plattenbelag mit Kies ausgeführt und entspricht damit der Forderung des Bebauungsplans nach einem wasserdurchlässigen Belag.

Weiter Seite 2

Weiter wird zu diesem Punkt darauf hingewiesen daß in unmittelbarer Nachbarschaft des Objektes ebensolche Abweichungen vom Bebauungsplan vorhanden sind: Dort wurden ebenso Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und teilweise sogar die Stellplätze selbst mit Platten- und Pflasterbelägen ausgeführt.

Betreffend das Pflanzgebot im nördlichen Baugrundstück ist die vorh. Bepflanzung und Grüngestaltung dieses Bereichs im Bauantragsplan dargestellt: Bis auf die Zufahrten sind die Freiflächen in diesem Bereich mit Bodendeckern begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Die Stellplätze an der Daimlerstraße sind mit Rasengittersteinen ausgeführt.

Der im Schreiben genannte Baum befand sich (unzulässig) nah an der Grundstücksgrenze und musste im Zuge der Errichtung der Garagenzufahrt gefällt werden.

IV. Wohnen im Gewerbegebiet

Betreffend die Nutzung der Betriebswohnung wird wie folgt erläutert:

Der gesamte Betrieb befindet sich im Eigentum des Bauherrn,
Im Juni 2021 erfolgte alters- und krankheitshalber eine Vermietung des Großteils der Betriebsräume mit ca. 200 qm an die Firma . Einen Teil der Betriebsräume mit ca. 70 qm nutzt weiterhin .

Über die Nutzung dieser Betriebsräume hinaus betreut das gesamte Anwesen einschl. dem Betrieb der Heizungsanlage und der Gasbetankung.

Ähnliche Verhältnisse mit altershalber Vermietung der gewerblichen Flächen bei weiterer Nutzung der Betriebswohnungen durch Eigentümer oder andere Familienmitglieder finden sich an mehreren Objekten im umliegenden Gewerbegebiet.

Die weitere Benutzung der Betriebswohnung durch entspricht damit der im Gewerbegebiet üblichen Nutzung und beeinträchtigt den Gebietscharakter nicht.

V. Dachterrasse auf dem Betriebsgebäude

Die vorhandene Dachterrasse einschl. dem darauf befindlichen Pavillon sowie der Saunahütte sind im beiliegenden Bauplan dargestellt. Die Nutzung erfolgt in Verbindung mit der Wohnung (siehe Punkt IV.)

Weiter Seite 3

Flächenaufstellung:

Die Fläche der Dachterrasse beträgt 6,70 m x 8,70 m = 58,30 qm.
Der Pavillon besitzt eine Grundfläche von 2,80 m x 3,60 m = 10,1 qm
Die Saunahütte besitzt eine Grundfläche von 2,80 x 3,10 m = 8,7 qm.

Um die Dachterrasse wurde ein Sichtschutz mit einer Höhe von 1,90 bzw 2,20 m ab Oberkante Attika errichtet. Der Sichtschutz besteht aus Gewebe WD 50, d.h. die geschlossene Fläche und damit die Windbelastung beträgt nur 50% Gesamtfläche.

Die statische Belastung der Konstruktion des Sichtschutzes ist dadurch nicht größer als bei einer üblichen Geländerkonstruktion so daß eine konstruktive Ausführung ausreichend und eine gesonderte Statik nicht erforderlich ist. Die betrifft genauso die Saunahütte und den Pavillon. Diese beiden (kleinen) Gebäude wurden ebenfalls konstruktiv dimensioniert.

Pliezhausen, den 25. März 2022

....

Der Bauherr Der Architekt