

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 65/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

17.06.2022
AZ 632.6
Christa Armbruster

Bauvorhaben Dietrich-Bonhoeffer-Straße 6, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung sowie zu einer Stützmauer für den Außenabgang zur Einliegerwohnung im Untergeschoss und dem Lichthof im Untergeschoss wird erteilt.

Die Zufahrt, der Zugang sowie die Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen und begrünbaren Belag entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften herzustellen.

II. Begründung

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, Carport und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Dietrich-Bonhoeffer-Straße 6 in Rübgarten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Michelreis III" und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

Die Baugrenze wird im nordöstlichen Bereich durch den Dachvorsprung geringfügig überschritten (um bis zu ca. 0,30 m Tiefe, auf einer Länge von bis zu ca. 3,90 m), auch die Außentreppe zur Einliegerwohnung im Untergeschoss liegt teilweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (unterhalb der Geländeoberfläche).

Laut Bebauungsplan können Überschreitungen der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO, der unberührt bleibt, ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde bis 2,00 m Tiefe und 3,00 m Länge zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten u.ä.) handelt, sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild ergibt und im Übrigen keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Diese Festsetzung steht neben der gesetzlichen Möglichkeit, untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und eine Länge von 5,00 m zuzulassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

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

Auch gegen die für den Außenabgang zur Einliegerwohnung und den Lichthof erforderliche Stützmauer außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen keine Bedenken. Laut Bebauungsplan sind Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,5 m zulässig. In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Außenabgängen in das Untergeschoss, Lichthöfen im Untergeschoss oder für Sitzplätze von Einliegerwohnungen im Untergeschoss) können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Gemäß dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sind Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen aus einem wasserdurchlässigen und begrünbaren Belag herzustellen. Zulässige Belagsarten sind angegeben, mit der Vorgabe, dass die Beläge zu begrünen sind. Da in den Baueingabeplänen nur "wasserdurchlässiger Belag" eingetragen ist, sollte auf die Vorgaben des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften nochmals explizit hingewiesen werden.

gez.
Christa Armbruster