Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 111/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Gniebel

öffentlich

05.10.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften "Erlacher Weg", Gniebel, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 535 und 542/1

- Aufstellungsbeschluss**
- Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Die Örtlichen Bauvorschriften „Erlacher Weg“, Gniebel, werden gemäß § 74 Abs. 6 LBO im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 535 und 542/1, Gemarkung Gniebel, entsprechend den Darstellungen in der Begründung geändert.
2. Die Entwürfe der 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum Lageplan vom 05.10.2022 (Anlage 1), der Satzung vom 05.10.2022 (Anlage 2) und dem Deckblatt zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.10.2022 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 05.10.2022 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 535 (Pliezhäuser Straße 15 und 15/1) soll ein Kleinwohnhaus als behindertengerechtes Zimmer an das bestehende Wohngebäude angebaut werden. Das Gesamtareal soll im Rahmen einer Mehrgenerationenlösung genutzt werden. Das Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung sowohl in dieser Hinsicht als auch im Hinblick auf die effizientere Flächenausnutzung zu begrüßen. Es ist grundsätzlich nach den Bestimmungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Erlacher Weg – Änderung im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 535 und 542/1“, rechtskräftig seit 2016, zulässig. Lediglich in drei Punkten besteht geringfügiger Anpassungsbedarf bei den Örtlichen Bauvorschriften, damit keine Befreiungen notwendig werden.

Es handelt sich dabei zunächst um die Bestimmungen zur Dachform, wonach für Hauptgebäude nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm (Dachneigung 43 bis 53°) zulässig sind und untergeordnete Bauteile (wie z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten etc.) auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden können.

Die Vorschrift in dieser Gestalt hat aufgrund der Regelbeispiele in einem anderen Fall bereits zu Auslegungsdifferenzen zwischen Gemeinde und Baurechtsbehörde geführt, weshalb einerseits klargestellt werden sollte, dass die genannten Bauteile nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO (1,50 x 5,00 m) beschränkt sind, sondern es auf die tatsächliche Unterordnung ankommt. Andererseits sollte die Regelung um eine Abweichungsvorschrift für derartige Erweiterungen im rückwärtigen Grundstücksbereich, die gestalterisch aufgrund der sehr eingeschränkten Einsehbarkeit vom öffentlichen Bereich unbedenklich sind, aufgenommen werden. Vorliegend geplant ist ein Satteldach mit 17,7°.

Ferner sind die Vorgaben zur Dachdeckung anzupassen, die bislang Dacheindeckungen nur mit Dachsteinen (Tonziegeln oder Betondachsteinen) zulassen. Zulässig sind nur die Farbtöne braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit. Dachbegrünungen und Anlagen zur Solarenergienutzung sind, auch vollflächig, zulässig. Flachdächer sind mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 10 cm) auszuführen, sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden. Diese Vorgaben gelten nicht für Dachaufbauten. Diese Vorschrift sollte ergänzt werden um die Regelung, dass sie nicht für Gebäude- und Gebäudeteile im Sinne der vorstehenden Anpassung gilt, da diese in Abhängigkeit von der jeweiligen Bauart auch mit anderen Deckungen (z.B. Sandwichplatten, Metaldach etc.) ausgeführt werden können.

Des Weiteren sollte die gültige Stellplatzvorschrift (1,5 je Wohneinheit) um den allgemein angewandten Passus ergänzt werden, dass diese Vorgabe nur für Wohneinheiten mit mehr als 50 m² Wohnfläche gilt. Somit wäre für das Kleinwohnhaus ein Stellplatz nachzuweisen und auch ausreichend.

Da die Änderungen vorliegend nur die Örtlichen Bauvorschriften und nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen, handelt es sich um ein sog. isoliertes Änderungsverfahren. Dieses richtet sich nach § 74 Abs. 6 LBO (werden örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen, richtet sich nach § 74 Abs. 7 LBO das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Dies gilt für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung entsprechend. Das Verfahren nach § 74 Abs. 7 LBO stellt in der Praxis der Gemeinde Pliezhausen den Regelfall dar). § 74 Abs. 6 LBO bestimmt hingegen, dass das Verfahren nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8, § 3 Abs. 2, des § 4 Abs. 2, des § 9 Abs. 7 und des § 13 BauGB durchgeführt wird. § 10 Abs. 3 BauGB gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass die Gemeinde in der Satzung auch einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten bestimmen kann. Wesentliche Abweichung ist, dass für sog. isolierte Örtliche Bauvorschriften keine Begründungspflicht besteht. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Nachvollziehbarkeit sowie zur Begründung der Erforderlichkeit der Änderung wird dennoch eine Begründung beigefügt (Anlage 4).

Nach Einleitung des Verfahrens durch den entsprechenden Gemeinderatsbeschluss werden gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum Lageplan vom 05.10.2022
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 05.10.2022
- Anlage 3: Entwurf des Deckblatts zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.10.2022
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 05.10.2022
- Anlage 5: Textteil und Örtliche Bauvorschriften in der gültigen Fassung