

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 103/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

07.10.2022
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Im Michelreis 16, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung an der Westseite, sowie zur Unterschreitung der festgesetzten EFH wird erteilt.

Der Zulassung einer Retentionsmulde in Kombination mit einer Zisterne zur privaten Regenwassernutzung anstelle einer kombinierten Zisternenlösung wird zugestimmt. Ebenfalls zugestimmt wird dem Verzicht auf den privaten Grünstreifen zwischen Gehweg und Stellplätzen. Als Ausgleich ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Betriebsgebäudes Im Michelreis 16 in Rübgarten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften ab:

1. Die Baugrenze an der Westseite wird mit dem Dachvorsprung um 30 cm überschritten, dies kann nach § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.
2. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird um 89 cm unterschritten. Zulässig laut Bebauungsplan ist eine Unterschreitung von maximal 50 cm, die weitere Unterschreitung um 39 cm bedarf der Befreiung. Diese kann erteilt werden, da die Abweichung betrieblich erforderlich ist. Auf die beigefügte Begründung des Entwurfsverfassers wird verwiesen. Auch das Landratsamt Reutlingen hat die Erteilung der entsprechenden Befreiung bereits in Aussicht gestellt.

3. Nach den örtlichen Bauvorschriften ist zur Rückhaltung des Regenwassers eine Retentionszisterne mit Speichervolumen zur privaten Regenwassernutzung vorzusehen. Das Rückhaltevolumen beträgt pro 100 m² abflusswirksamer Dachfläche 2 m³, vorliegend ca. 14 m³. Aufgrund der Topografie und der Höhenlage des Regenwasserkanals ist vorliegend der Anschluss einer entsprechenden Zisterne an den Regenwasserkanal im freien Gefälle nicht möglich. Daher soll als Alternative eine Retentionsmulde mit 9 m³ Retentionsvolumen und eine Regenwasserzisterne mit 5 m³ zur privaten Nutzung vorgesehen werden. Aus technischer Sicht bestehen gegen diese Lösung keine Bedenken, da das Regenwasser ohnehin dem offenen Entwässerungssystem zugeführt wird (Retentionsmulde, ausreichend dimensioniert).

4. Zwischen dem Gehweg und den privaten Stellplätzen ist nach den örtlichen Bauvorschriften ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite anzulegen. Dies ist vorliegend aufgrund der notwendigen Stellplätze sowie der betrieblich bedingten Zufahrtssituation nicht möglich, als Ausgleich soll ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

gez. Julia Baisch