Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 15/2023

Bauausschuss

öffentlich

07.02.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Esslinger Straße 75, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 33 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt, sobald die Voraussetzungen für die Planreife vorliegen. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt den Eintritt der Planreife mitzuteilen.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Esslinger Straße 75 in Pliezhauen, Flurstücksnummer 912/2. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleiner Auchtert". Der Bebauungsplan wird aktuell grundlegend überarbeitet, insbesondere in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Garagen. Der Aufstellungsbeschluss soll zeitnah in der Gemeinderatssitzung am 28.02.2023 erfolgen (vgl. Drucksache Nr. 14/2023).

Das Vorhaben weicht wie folgt von dessen künftigen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften ab:

1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für das Flurstück 912/2 auf 359,35 m festgesetzt. Zur Anpassung der EFH an die konkreten Geländeverhältnisse sowie das neue Höhensystem können ausnahmsweise Unterschreitungen bis zum einem Maß von maximal 0,75 m zugelassen werden. Vorliegend wird eine Unterschreitung von 0,42 m beantragt. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Unterschreitung der EFH um 0,42 m kann erteilt werden.

2. Das Bauvorhaben weicht in Bezug auf den Garagenstandort von den Regelungen des Bebauungsplans ab. Ausnahmsweise können Garage bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen und verkehrlichen Belange entgegenstehen. Da keine städtebaulichen und verkehrlichen Belange dem eingezeichneten Garagenstandort an der Esslinger Straße entgegenstehen, ist das Einvernehmen der Gemeinde zur Erteilung der Ausnahme zu erteilen.

3. Gemäß den Geländegestaltungsvorschriften der örtlichen Bauvorschriften sind Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Fläche bis

maximal 1,0 m zulässig. Abweichende Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (z.B. Stützmauern) gewährleistet ist, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das jeweilige Nachbargrundstück ergeben. Vorliegend sind im südlichen Grundstücksbereich Abgrabungen von bis zu 1,91 m geplant. Die Abgrabungen werden jedoch durch eine Mauer abgesichert. Demzufolge kann die Zustimmung zur Gewährung einer Ausnahme erteilt werden.

Da zum Zeitpunkt der notwendigen Entscheidung des Bauausschusses die Planreife des in Überarbeitung befindlichen Bebauungsplans noch nicht gegeben ist, wird die Verwaltung beauftragt, dem Landratsamt den Eintritt der Planreife mitzuteilen.

gez. Julia Baisch