

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 43/2023

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

24.04.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Reutestraße 33, Dörnach - veränderte Ausführung

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe wird erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird die Änderungsbaugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Reutestraße 33 in Dörnach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Bongert/Brühl im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2“ und weicht in folgendem Punkt von dessen Festsetzungen ab:

In der Bauausschusssitzung am 21.09.2021 wurde bereits das Einvernehmen zum Baugesuch zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück inklusive einer Ausnahme für den Geländeverlauf gegenüber dem Landratsamt erteilt. Die Baugenehmigung wurde am 08.11.2021 durch das Landratsamt Reutlingen erteilt.

In der Bauausführung wurde jedoch von der genehmigten Erdgeschossfußbodenhöhe abgewichen. Die im Bebauungsplan festgesetzte EFH, welche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für das Flurstück 195/2 auf 398,70 m festgesetzt ist, wurde um 6 cm überschritten. In der nichtöffentlichen Anlage der Drucksache erläutern die Bauherren, woher die Überschreitung der EFH resultiert und wie es hierzu gekommen ist.

Im Rahmen der Prüfung des Antrages der Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten wurde Seitens des Landratsamtes festgestellt, dass die Rohfußbodenhöhe im Unter- und Erdgeschoss jeweils um 6 cm und die Rohfußbodenhöhe im Obergeschoss um 22,5 cm zu hoch ausgeführt worden ist. Das Landratsamt hat den Bauherren mit Schreiben vom 20.09.2022 mitgeteilt, dass eine Fortführung der ruhenden Arbeiten auf dem Grundstück Flurstück 195/6 nicht möglich ist. Zudem hat das Landratsamt dem Bauherren mitgeteilt, dass die Änderungen so umfassend sind, dass die Durchführung eines erneuten förmlichen Genehmigungsverfahrens - geänderten vollständigen Bauantrages - bedarf.

Am 17.04.2023 wurde der entsprechende Änderungsbauantrag bei der Gemeinde Pliezhausen eingereicht.

Aus Sicht der Verwaltung könnte die Befreiung für die Überschreitung der EFH erteilt werden, da sowohl die Traufhöhe als auch die Firsthöhe des geplanten Gebäudes gemäß den Plänen des Änderungsbauantrages niedriger ausgeführt werden sollen, als im bereits genehmigten Baugesuch vom 08.11.2021. Zwar beträgt die EFH 398,76 m statt der gemäß dem Bebauungsplan zulässigen 398,70 m. Die Traufhöhe, welche bei maximal 402,50 m über N.N. liegen dürfte, liegt bei lediglich 402,46 m (4 cm niedriger als im ursprünglichen Baugesuch). Auch die Firsthöhe liegt mit 405,785 unterhalb der laut Bebauungsplan maximalen zulässigen Firsthöhe (406,00m) und 0,005 m unter der bislang genehmigten Firsthöhe.

	Max. zulässig gem. Bebauungsplan m ü. NN.	BG 08.11.2021 m ü. NN.	Änderungsbaugesuchs April 2023 m ü. NN.
EFH	398,70	398,70	398,76
Traufhöhe	402,5	402,5	402,46
Firsthöhe	406,00	405,79	405,785

Die äußeren Abmessungen der Trauf- und Firsthöhe werden durch das Änderungsbaugesuch eingehalten, lediglich die EFH Festsetzung des Bebauungsplans wird um 6 cm überschritten. Die Höhenabmessungen des Gesamtgebäudekörpers halten demzufolge die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Die Trauf- und die Firsthöhe sind sogar niedriger als im ursprünglichen genehmigten Baugesuch vom 08.11.2021.

Gemäß der Stellungnahme der Bauherren haben diese die Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe nicht zu verschulden. Die Bauherren haben den Bauunternehmer mehrfach zur Ausbesserung und Behebung der durch einen externen Vermesser festgestellte EFH-Überschreitung aufgefordert.

Der Verwaltung scheint es im Hinblick auf die Gesamtsituation vertretbar das Einvernehmen zur Erteilung der Befreiung für die Überschreitung der EFH zu erteilen, da die Gesamtgebäudekubatur trotz der EFH-Überschreitung die Höhenbegrenzungen der Bebauungsplanfestsetzungen einhält.

Der Geländeplan, der Pflanzplan sowie der Entwässerungsplan des Baugesuches vom 08.11.2021 soll weiter fortgelten und wird von dem Änderungsbaugesuch nicht tangiert.

gez.
Julia Baisch