

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 75/2023

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

09.07.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Im Michelreis 20, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der östlichen Baugrenze mit den Lichtschächten, sowie der Überschreitung der Firsthöhe, wird vorbehaltlich der Nachreichung einer entsprechenden technischen Begründung für die Höhenüberschreitung erteilt.

Des Weiteren wird die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung von den Regelungen der Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften für die 11 Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze erteilt. Als Ausgleich für die hierin festgeschriebenen Pflanzinseln mit einem großkronigen heimischen Laubbäumen für offene Stellplätze mit mehr als 5 Stellplätzen sollen für die 11 offenen Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze zwei entsprechende Pflanzinseln mit gebietstypischen Gehölzen der Anlage 1 des Bebauungsplans angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Als Ausgleich für den mindestens 1,5 m breiten Grünstreifen zwischen Gehweg und Stellplätzen soll ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Für die 7 straßenseitigen Stellplätze ist entsprechend den Regelungen der Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften eine Pflanzinsel mit einem großkronigen, heimischen Laubbaum anzulegen.

Zudem wird die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung von der unter Ziffer 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Regelung, dass Flachdächer von Garagen und Carports zu begrünen sind, erteilt. Es wird auf die Begrünung der PV-Überdachung verzichtet, da eine Begrünung bei einer semitransparenten PV-Überdachung technisch nicht möglich ist.

Die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung von der Ziffer 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung wird nicht erteilt, gemäß den Festsetzungen sind Flachdächer zu begrünen oder mit flächigen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Begrünte Dachflächen dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Zudem ist die Gemeinde nicht bereit die im Abstandsflächenplan ersichtliche Abstandsflächenbaulast auf dem gemeindeeigenen Flurstück 367/20 zu Gunsten des Baugrundstücks Flurstücksnr. 367/21 zu übernehmen.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Bürogebäudes mit Werkstatt Im Michelreis 20 in Rübgarten, Flurstücksnummer 367/21. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“. Der Bebauungsplan soll jedoch im Hinblick die Regelung der Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2, welche die Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege zum Gegenstand hat, überarbeitet werden. Unter der DS 61/2023 soll vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderates am 18.07.2023 der Aufstellungsbeschluss und die Entwurfsfeststellung zur 2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“ getroffen werden. Es soll die ergänzende Regelung aufgenommen werden, dass alternativ zum Grünstreifen auch die direkte Zufahrt von Stellplatzflächen zugelassen werden kann, sofern als Ausgleich mindestens ein einheimischer standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt wird.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften ab:

1. Die Baugrenze an der Ostseite wird mit den Lichtschächten um 60 cm überschritten, dies kann nach § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.
2. Die zulässige Firsthöhe wird um 85 cm überschritten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans können Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn dies bei Gewerbebetrieben, im Hinblick auf das Gewerbe, technisch erforderlich ist. Der Nachweis liegt jedoch bislang noch nicht vor.
3. Gemäß der Ziffer 2 der Örtlichen Bauvorschriften sind offene Stellplätze mit mehr als 5 Stellplätzen durch Pflanzinseln mit großkronigen, heimischen Laubbäumen zu unterteilen. Für die 11 offenen Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze wäre eine Befreiung von diesen Festsetzungen erforderlich, da die Pflanzung von großkronischen Laubbäumen mit der nach 2,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze beginnenden semitransparenten PV-Überdachung nicht vereinbar ist. Als Ausgleich sind, nach Auffassung der Verwaltung, zwei Pflanzinseln mit gebietseigenen Gehölzen der Anlage 1 des Bebauungsplans anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
4. Zwischen dem Gehweg und den privaten Stellplätzen ist nach den Örtlichen Bauvorschriften ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite anzulegen. Da bei Einhaltung der Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften lediglich eine geringere Anzahl an Stellplätzen realisiert werden könnte, der tatsächliche Stellplatzbedarf des Bauherrn jedoch höher liegt, soll der Bebauungsplan wie obenstehend beschrieben geändert werden. Als Ausgleich für den Verzicht auf den Grünstreifen wäre dann die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung mindestens eines einheimischen standortgerechten Laubbaums erforderlich.

Beim Bauvorhaben im Michelreis 16 wurde bereits zur Erfüllung der baurechtlich notwendigen Stellplätze eine Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt. Als Ausgleich für den Verzicht auf den Grünstreifen wurde, um dem ursprünglichen gestalterischen Willen der Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlicher und privater Fläche gerecht zu werden, die Pflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums gefordert.

5. Die im 1. OG geplante Dachterrasse auf dem begrünten Flachdach an der südlichen Fassade ist gemäß den Dachgestaltungsvorschriften Ziffer 1.1.2 unzulässig. Eine Befreiung von den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften ist nicht möglich, da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt.
6. Die semitransparente PV-Überdachung im südlichen Grundstücksbereich erfordert eine Befreiung von den Dachgestaltungsvorschriften der Örtlichen Bauvorschriften. Gemäß der Ziffer 1.2 sind Garagen und Carports mit Flachdächern zu begrünen. Aus technischen Gründen ist jedoch keine Begrünung bei diesem System möglich, sodass die Verwaltung vorschlägt in diesem Punkt einer Befreiung zuzustimmen.
7. Bei der semitransparenten PV-Überdachung im südlichen Grundstücksbereich handelt es sich, nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt, um eine abstandspflichtige Anlage, sodass nach § 5 LBO ein Grenzabstand von 2,5 m einzuhalten ist. Aus Sicht der Verwaltung ist die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Flurstücks 367/21 zu Lasten des Flurstücks 367/20 nicht möglich, da hierdurch eine Einschränkung für das Gemeindegrundstück Flurstücksnr. 367/20 entstehen würde.

Die Prüfung der Entwässerungsplanung durch das Ortsbauamt steht zum aktuellen Zeitpunkt noch aus.

Da zum Zeitpunkt der aufgrund der Fristenregelung des Baugesetzbuchs für die Erklärung der Gemeinde über die Herstellung ihres Einvernehmens mit Blick auf die anstehende Sommerpause zum jetzigen Zeitpunkt 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 im Nachgang mitzuteilen.

gez.
Julia Baisch