

14.09.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Haustraße 8, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze mit der Einhausung des bestehenden Balkons wird erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnzimmers im Bereich des bestehenden Balkons im EG in der Haustraße 8 in Pliezhausen, Flurstücksnummer 3908. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert Westlicher Teil“ und weicht in folgendem Punkt von dessen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften ab:

Die Baugrenze wird in südlicher Richtung um 0,89 m Tiefe auf einer Breite von 6,73 m überschritten. Im Bestand überschreitet der bestehende Balkon die Baugrenze bereits mit obengenannten Abmessungen. Beantragt wird nun die Einhausung des bestehenden Balkons.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausnahmeregelung für die talseitige Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 7,00 m vor. Diese Balkone dürfen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Ziffer 4.1 b.) nicht überdacht und nicht eingehaust werden. Die weitere Ausnahmemöglichkeit für untergeordnete Bauteile auf 36 % der Gebäudelänge und talseits 2,50 m Tiefe kann vorliegend nicht in Anspruch genommen werden, da die prozentuale Beschränkung überschritten würde. Da der Balkon eingehaust werden soll, ist eine Befreiung von der Festsetzung Ziffer 4.1 b.) und der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Überschreitung der Baugrenze durch die Einhausung des bestehenden Balkons im Erdgeschoss als vertretbar angesehen, zumal hierdurch zusätzlicher Wohnraum im Bestand geschaffen wird und die Baugrenze bereits durch den Balkon im Bestand überschritten wird. Wiewohl die Regelung zur Nichteinhausung von Balkonen, welche die entsprechende Ausnahmeregelung in Anspruch nehmen wollen, bewusst getroffen wurde, war dabei eher an städtebaulich stärker in Erscheinung tretende Bauteile gedacht. Die vorliegende Planung hingegen ist als filigran, städtebaulich und gestalterisch unbedenklich anzusehen und kann daher, auch aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung zugelassen werden.

Seitens des Landratsamtes Reutlingen konnte die Befreiung vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt werden, mit der Begründung, dass die Baugrenze lediglich mit einer Fläche von 6 m² überschritten wird und im Bestand mit dem Balkon bereits eine Baugrenzenüberschreitung vorliegt.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB kann somit erteilt werden.

gez.
Julia Baisch