Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 112/2024

Bauausschuss

öffentlich

14.01.2025
AZ 632.99
Stefan Adam

Bauvorhaben Tiergartenweg 7, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird zu folgenden Punkten erteilt:

1. Ausnahme für den geplanten Standort des neuen Carports und Überbauung des Leitungsrechts

2. Ausnahme für die geplante Erweiterung des bestehenden Carports außerhalb des Garagenbaufensters

3. Errichtung eines Pools außerhalb der überbaubaren Fläche. Nach Auffassung der Gemeinde ist der Pool gemäß der Festsetzung Ziffer 10.1 des Bebauungsplans in Verbindung mit §§ 14, 23 BauNVO an dieser Stelle ohnehin zulässig. Hilfsweise wird entsprechend des vorliegenden AAB-Antrags das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

4. Überschreitung der Baugrenze mit der Balkonerweiterung

5. Ausnahme zur Zulassung des Dachgeschosses als Vollgeschoss durch die Errichtung von Dachaufbauten

6. Überschreitung der GFZ um 31 m² / 9,9 %

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Aufbau von Dachgauben, die Verlängerung des bestehenden Carports, den Neubau eines Carports und eines Pools sowie eines Abstellraums, die Erweiterung des bestehenden Balkons im Erdgeschoss sowie die Errichtung einer Dachterrasse auf dem bestehenden Carport im Dachgeschoss; sämtliche Maßnahmen am Bestandsgebäude Tiergartenweg 7 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumsatz I“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

1. Wenn, wie vorliegend, auf einem Grundstück Garagenbaufenster festgesetzt sind, so sind Garagen und Carports nur innerhalb dieser Flächen zulässig; ausnahmsweise sind weitere Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Zudem können darüber hinaus Ausnahmen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen. Der geplante Carport soll über den beiden bestehenden Stellplätzen am Tiergartenweg errichtet werden, was aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Bebauungssituation und der Topografie der einzig mögliche Standort ist. Für diesen Standort ist eine Ausnahme vom Bebauungsplan möglich. Städtebauliche und verkehrliche Belange stehen nicht entgegen. Der Carport soll mit einem Mindestabstand von 0,605 m als lichte Konstruktion ohne Bodenplatte errichtet werden. Mit dem Carport wird ein Leitungsrecht für den gemeindlichen Kanal überbaut; dies kann nach Prüfung durch das technische Ortsbauamt zugelassen werden, da das Fundament nicht direkt über der Kanalleitung, jedoch im Bereich der Leitungszone eingebracht werden soll. Sollte allerdings ein Rückbau und Wiederaufbau des Carports, einschließlich eines Fundamentbereiches notwendig werden, so hätte dies durch den Eigentümer zu erfolgen (z.B. im Falle der Notwendigkeit einer punktuellen Reparatur oder Austausch der Kanalleitung in der Zukunft). Dies wird über eine ergänzende privatrechtliche Vereinbarung geregelt.

2. Der bestehende Carport soll zum Wendehammer hin verlängert werden. Damit überschreitet dieser das festgesetzte Garagenbaufenster, das bestehende Baufenster hingegen würde eine Bebauung mit dem Hauptgebäude an dieser Stelle ermöglichen. Da ein Mindestabstand von 0,8 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, stehen der Erteilung einer Ausnahme weder städtebauliche noch verkehrliche Belange entgegen.

3. Im Gartenbereich soll ein Pool errichtet werden. Die Bauherrschaft beantragt hierfür eine Zulassung außerhalb der überbaubaren Fläche, da der Pool nur an dieser Stelle möglich sei. Der Bebauungsplan setzt in Ziffer 10.1 fest, dass die Errichtung von Nebenanlagen generell zulässig ist; dies bedeutet, dass nach dieser Festsetzung i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO der Pool an dieser Stelle ohne Weiteres zulässig ist. Weitere Restriktionen enthält der Bebauungsplan der üblichen Festsetzungspraxis der Gemeinde entsprechend lediglich für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, worum es sich bei dem Pool unzweifelhaft nicht handelt. Da eine Zulassung ausdrücklich beantragt wurde, sollte dennoch hilfsweise das Einvernehmen erteilt werden, damit eine etwaige Bescheidung des Antrags durch die Baurechtsbehörde nicht am fehlenden Einvernehmen der Gemeinde scheitert.

4. Die geplante Balkonerweiterung im Erdgeschoss überschreitet sehr geringfügig die überbaubare Grundstücksfläche. Dies kann unbedenklich zugelassen werden.

5. Das Dachgeschoss wird durch die Errichtung der zulässigen Gauben zum Vollgeschoss. Dies dient dem erwünschten Dachgeschossausbau und kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Aufgrund der durch den Dachausbau eintretenden Vollgeschosseigenschaft des Dachgeschosses ist dieses zukünftig bei der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Dadurch ergibt sich vorliegend künftig eine Überschreitung um 31 m² / 9,9 %. Dies kann mit Blick auf die Begründung zu Ziffer 5 zugelassen werden.

Die weiteren geplanten Maßnahmen entsprechen dem Bebauungsplan.

gez.
Stefan Adam