Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 05/2025

Bauausschuss

öffentlich

20.01.2025
AZ 632.99
Stefan Adam

Bauvorhaben Neuffenstraße 1 und 1/1, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

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

   - Überschreitung der nordseitigen Baugrenze mit den Vordächern / Dachvorsprung

   - Ausnahmsweise Zulassung der geplanten Carports außerhalb der überbaubaren Flächen

   - Unterschreitung der festgesetzten EFH

   - Überschreitung des maximalen Kniestocks um 30 cm außerhalb der geplanten Quergiebel

2. Der Zulassung einer Befreiung für das Flachdach des FlyingSpaces nach § 56 LBO wird zugestimmt.

3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung des zulässigen Kniestocks im Bereich der geplanten Quergiebel wird nicht erteilt.

4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur ausnahmsweisen Zulassung des Dachgeschosses als Vollgeschoss wird bei entsprechender Umplanung der Quergiebel zu Gauben erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Erstellung eines Wohnhauses und eines FlyingSpaces mit Doppelcarport, Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Neuffenstraße 1 und 1/1, Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleiner Auchtert“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ab:

1. Die nordseitige Baugrenze wird mit den Vordächern / Dachvorsprung geringfügig überschritten. Es handelt sich um untergeordnete Bauteile, die nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden können.

2. Carports sind entweder nur innerhalb der Garagenbaufenster (vorliegend nicht festgesetzt) oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Vorliegend sind die geplanten Carports außerhalb der überbaubaren Fläche liegend. Städtebauliche oder verkehrliche Belange stehen nicht entgegen. Die Mindestabstände zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sind eingehalten.

3. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte EFH kann zur Anpassung an die Höhen im neuen System ausnahmsweise um bis zu 0,75 m unterschritten werden. Vorliegend ist eine Unterschreitung um 0,6 m geplant. Bedenken bestehen hiergegen, auch mit Blick auf die Geländeverhältnisse, nicht.

4. Der festgesetzte maximale Kniestock von 50 cm soll um 30 cm überschritten werden. Im AAB-Antrag heißt es hierzu zur Begründung: „*Aufgrund der zusätzlichen Dämmungen zur Erfüllung des Effizienzhaus-40-Standards (QNG) wird ein Kniestock von 0,80 m erforderlich, um im Dachgeschoss ausreichend Wohnraum zu schaffen. Baurechtlich bleibt das Gebäude mit diesem Kniestock eingeschossig; erst durch die Gauben wird es als zweigeschossig eingestuft. Ausnahmsweise kann das Dachgeschoss durch die Errichtung von Dachaufbauten im Plangebiet zum Vollgeschoss werden.*“
   Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Gesamthöhe des Gebäudes ist auch im Hinblick auf die niedrigere EFH und die Gesamtsituation unbedenklich.

5. Beantragt wird zudem die Zulassung der Dachneigung von 33° statt 30° bei dem Satteldachgebäude. Dies ist nach den Örtlichen Bauvorschriften ohnehin zulässig, weshalb hierzu keine Entscheidung erforderlich ist.

6. Der geplante FlyingSpace soll eingeschossig mit Flachdach ausgeführt werden. Die Örtlichen Bauvorschriften lassen anderweitige Dachformen als Satteldach nur bei untergeordneten Bauteilen zu. Im Hinblick auf das Gesamtverhältnis zwischen den beiden Gebäuden handelt es sich nicht um einen untergeordneten Bauteil, sodass die beantragte Befreiung notwendig ist. Aus Sicht der Verwaltung kann sie im Hinblick auf das städtebauliche Ziel einer effizienten Grundstücksnutzung und das vorliegend geplante Generationenwohnen sowie mit Blick auf die Umgebung (Flachdachbauten im Gebiet „Im Juchtlen“) zugelassen werden.

7. Im Dachgeschoss sollen zwei sog. Quergiebel errichtet werden. Diese sind im Bauantrag fälschlicherweise als Dachgauben (=Dachaufbau) bezeichnet. Nach Auffassung der Verwaltung aufgrund der seitherigen Behördenpraxis der unteren Baurechtsbehörde handelt es sich vorliegend um zwei Quergiebel, da die Außenwand des Erdgeschosses durch diese in das Dachgeschoss verlängert wird bzw. die Außenwände der Bauteile direkt auf dieser aufsitzen. In Folge müssten die Außenkanten der Außenwände der Quergiebel der seitherigen Behördenpraxis folgend um mindestens 24 cm von der Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurücktreten, um rechtlich nicht mehr als Quergiebel, sondern als Dachaufbauten zu gelten. Die umlaufende Dachfläche führt zu keiner anderweitigen Bewertung. Der Bebauungsplan lässt Kniestocküberschreitungen im Bereich von Quergiebeln nicht zu, sodass lediglich Satteldachquergiebel ohne Kniestock möglich wären. Vorliegend liegt der Kniestock im Bereich der Quergiebel bei 2,63 m. Eine Befreiung ist aus grundsätzlichen Erwägungen aus Sicht der Verwaltung nicht denkbar, da bei der Grundsatzbeschlussfassung zur Zulassung von Dachaufbauten auch bei flacher geneigten Dächern (ursprünglich galt eine Mindestdachneigung von 35°, heute 28°) zugunsten der Dachgeschossnutzung vom Gemeinderat 2016 festgelegt wurde, dass Quergiebel aufgrund ihrer größeren städtebaulichen Wirkung nicht über die bestehenden Vorschriften ausgeweitet werden sollen, sodass es sich um einen planerischen Grundzug handelt, der nicht aufgegeben werden soll. Mithin kann die avisierte Nutzung mit Flachdach nur durch das beschriebene Rücksetzen und Umplanen hin zu einer Gaubenlösung realisiert werden. Bei einer Gaube handelte es sich dann rechtlich nicht um eine Kniestockwand.

8. Durch die geplanten Quergiebel wird das Dachgeschoss vorliegend zum Vollgeschoss. Dies kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Vollgeschosseigenschaft durch die Errichtung von Dachaufbauten erfolgt, aus den unter 7. beschriebenen Gründen jedoch nicht durch Quergiebel. Nach der Umplanung zu Gauben bestehen keine Bedenken, das Einvernehmen könnte dann erteilt werden. Bei entsprechender Beschlussfassung erfolgt dies dann nach Vorlage geänderter Pläne durch die Verwaltung, sofern sich durch die Änderungen keine weitergehenden Abweichungen vom Bebauungsplan oder den örtlichen Bauvorschriften ergeben.

gez.
Stefan Adam