Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 95/2019

Bauausschuss

öffentlich

06.08.2019
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Neckarstraße 11, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt. Die immissionsschutzrechtlich erforderlichen Auflagen sind einzuhalten und der Betrieb des Pizzalieferservice ist bis maximal 22 Uhr zu beschränken.

2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baulinie mit einem Stellplatz wird erteilt.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Sanierung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück „Neckarstraße 11", Pliezhausen. Hinsichtlich der Vorberatung des Baugesuchs wird auf die Drucksache Nr. 143/2018 verwiesen. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans; es existiert lediglich eine Baulinie aus dem Jahr 1935, die parallel zur Neckarstraße 11 verläuft und die Rechtswirkung einer Baugrenze nach heutigem Recht hat, d.h. nicht überschritten werden darf. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben
5. und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.) Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig. Betrachtet man die Gebäudehöhen im Vergleich zu den Nachbargebäuden, stellt man fest, dass die Firsthöhe des aufgestockten Anbaus eher etwas niedriger ist. Zusammen mit der Firsthöhe des Bestandsgebäudes und der Traufhöhe kann insgesamt jedoch von einem Einfügen in die Umgebungsbebauung ausgegangen werden. Auch das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude in das von gemischter Nutzung geprägte Gebiet (z. B. mit Bäckereigeschäft und Café sowie mit einem Elektronikhandelsgeschäft) ein. Wie bereits in der Vorberatung erläutert wurde, bestehen aus

immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb eines Pizzalieferservice, sofern der Betrieb bis 22 Uhr beschränkt wird. Hierfür werden die notwendigen Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Landratsamt festgelegt.

2.) Der geplante Stellplatz angrenzend an die Neckarstraße liegt teilweise außerhalb der Baulinie. Gegen die Erteilung einer Befreiung bestehen jedoch keine Bedenken.

Bauordnungsrechtliche Belange wie z. B. Fragen der Gestaltung (Dachneigung) sind nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 BauGB.

Durch die Änderung der Dachform vom formlos vorangefragten Flachdach zum jetzt geplanten Satteldach mit Quergiebel wurde die einhergehend mit dem Flachdach festgestellte Beeinträchtigung des Ortsbildes aufgelöst und eine wesentliche gestalterische Verbesserung erzielt.

gez.
Carolin Gerster