

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 135/2019

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

Öffentlich

29.10.2019
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Gniebeler Straße 7, Dörnach - veränderte Ausführung

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

Es sollte die Schaffung eines weiteren Stellplatzes, zum Beispiel auf dem Grundstück Flst. Nr. 62, in Erwägung gezogen werden.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung für den Abriss des bestehenden Gebäudes Gniebeler Straße 7 in Dörnach und den Neubau eines Wohnhauses an derselben Stelle. Es handelt sich hierbei um eine geänderte Planung. Hinsichtlich der vorausgegangenen Planung wird auf die im Anhang beigefügte Drucksache Nr. 65/2017 verwiesen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der endgültige Beschluss vom damaligen Beschlussvorschlag abweicht. Die Verpflichtung zur Ausführung der Fenster als Sprossenfenster in Satz 2 des Beschlussvorschlags wurde gestrichen.

Weiterhin liegt das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert auch keine Baulinie. Daher richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens 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 und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig. Dabei weicht es lediglich bei den Gebäudehöhen von der bisherigen Planung ab.

Betrachtet man die Gebäudehöhen der geänderten Planung im Vergleich zur vorausgegangenen Planung wird deutlich, dass sich die EFH um 0,10 m erhöht hat, was insgesamt eine Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe um ca. 0,20 m zur Folge hat. Insgesamt kann jedoch weiterhin von einem Einfügen in die Umgebungsbebauung ausgegangen werden. Auch das Ortsbild wird durch die geänderten Höhen nicht beeinträchtigt, sodass hierfür das Einvernehmen erteilt werden kann.

gez.
Carolin Gerster

Anlage:
Drucksache Nr. 65/2017