

Öffentliche Anlage zur Drs. Nr. 135/2019

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 65/2017

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

Öffentlich

19.05.2017
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Gniebeler Straße 7, Dörnach

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt. Im Interesse einer dem dörflichen Charakter entsprechenden harmonischen Gestaltung sowie eines einheitlichen und gefälligen Erscheinungsbildes sollte das geplante Fenster an der Nordseite im Gartengeschoss den übrigen Fenstern entsprechend ebenfalls als Sprossenfenster ausgeführt werden. Gleiches gilt nach Möglichkeit für die Eingangstüre. Es sollte die Schaffung eines weiteren Stellplatzes, zum Beispiel auf dem Grundstück Flst. Nr. 62, in Erwägung gezogen werden.

II. Begründung

Helmut Pfeiffer beantragt die Baugenehmigung für den Abriss des bestehenden Gebäudes Gniebeler Straße 7 und den Neubau eines Wohnhauses an derselben Stelle. Das Vorhaben liegt 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.

Die Kriterien des § 34 BauGB sind eingehalten. Gestalterisch überzeugt die Planung, entspricht sie doch dem dörflichen Charakter der Ortsmitte von Dörnach und fügt sich nach Auffassung der Verwaltung gut ein. Lediglich das geplante Fenster an der Nordseite im Gartengeschoss sollte den übrigen Fenstern entsprechend ebenfalls als Sprossenfenster ausgeführt werden. Gleiches gilt nach Möglichkeit für die Eingangstüre.

Das Vorhaben war in ähnlicher Form bereits 1992 geplant, scheiterte aber damals an der Forderung der Gemeinde, zwei Stellplätze bei einer Wohneinheit herzustellen. Heuer ist bei vorliegend einer geplanten Wohnung immerhin ein Stellplatz als integrierte Garage im Gartengeschoss vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung sollte nicht starr an dieser Vorgabe festgehalten werden. Zwar entstehen durch Parkierung im öffentlichen Verkehrsraum bereits heute teilweise schwierige Situationen, jedoch kann zunächst rein rechtlich betrachtet nur ein Stellplatz gefordert werden. Die Versagung des Einvernehmens unter Forderung des Nachweises eines weiteren Stellplatzes wäre somit rechtswidrig. Allerdings steht das benachbarte Grundstück Flst. Nr. 62 (Gniebeler Straße 5) im Eigentum der Ehefrau des Bauherrn, dort wäre also die Schaffung eines weiteren Stellplatzes möglich. Somit schlägt die Verwaltung vor, die Schaffung eines weiteren Stellplatzes zumindest vorzuschlagen.

Das geplante Gebäude hält nicht die nach der LBO vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände ein. Nach § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass eine entsprechende Zulassung durch das Landratsamt (mit entsprechenden Brandschutzauflagen) zumindest im Bereich des Möglichen liegt. Für die planungsrechtliche Beurteilung durch die Gemeinde ist dies indes ohne Belang.

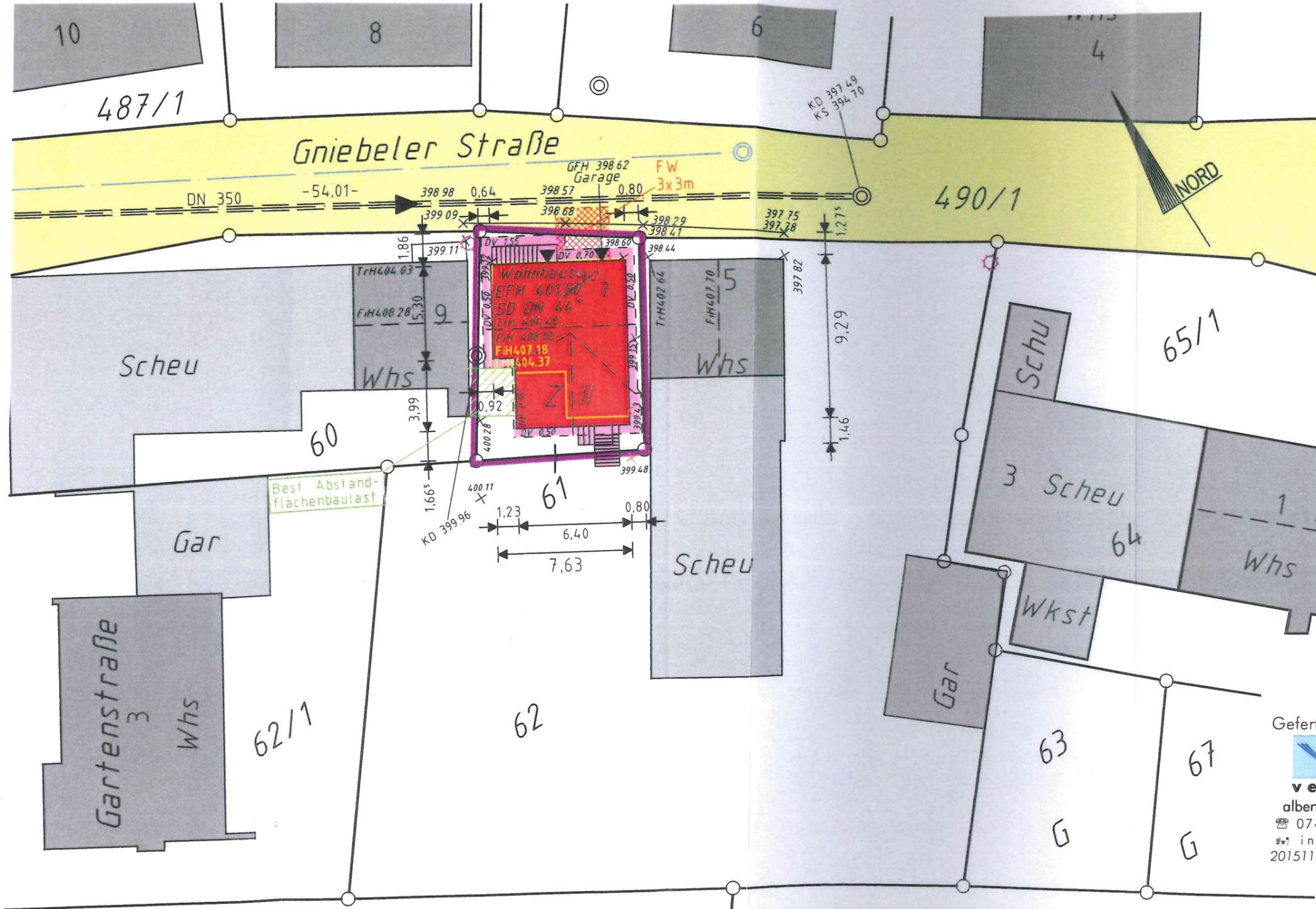
gez.
Stefan Adam

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL zum Bauantrag (§ 4 LBO.VVO)

Landkreis
Gemeinde
Gemarkung

REUTLINGEN
PLIEZHAUSEN
Dörmach



Blauenberg
16.10.19
Stephan Häsing

Stephan Häsing freier Architekt
16.8.19
Vogtshaldenstr. 16 72074 Tübingen
Telefon (0 70 71) 9 29 50
D1 (01 70) 7 78 85 65 Fax (0 70 71) 92 95 90
e-mail: info@haesing.de - www.haesing.de

Gefertigt: Mössingen, 2019-08-13



albert-einstein-str. 2 • 72116 mössingen
☎ 07473/272701 • ☎ 07473/272702
✉ info@eissler-vermessung.de
2015117

Amal

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und
Einzeichnung nach § 4, Abs. 3-5 LBOWO.

Dieser Plan darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung
des Planverfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert
oder in sonstiger Weise anderweitig verwendet werden.

Maßstab 1:250
201

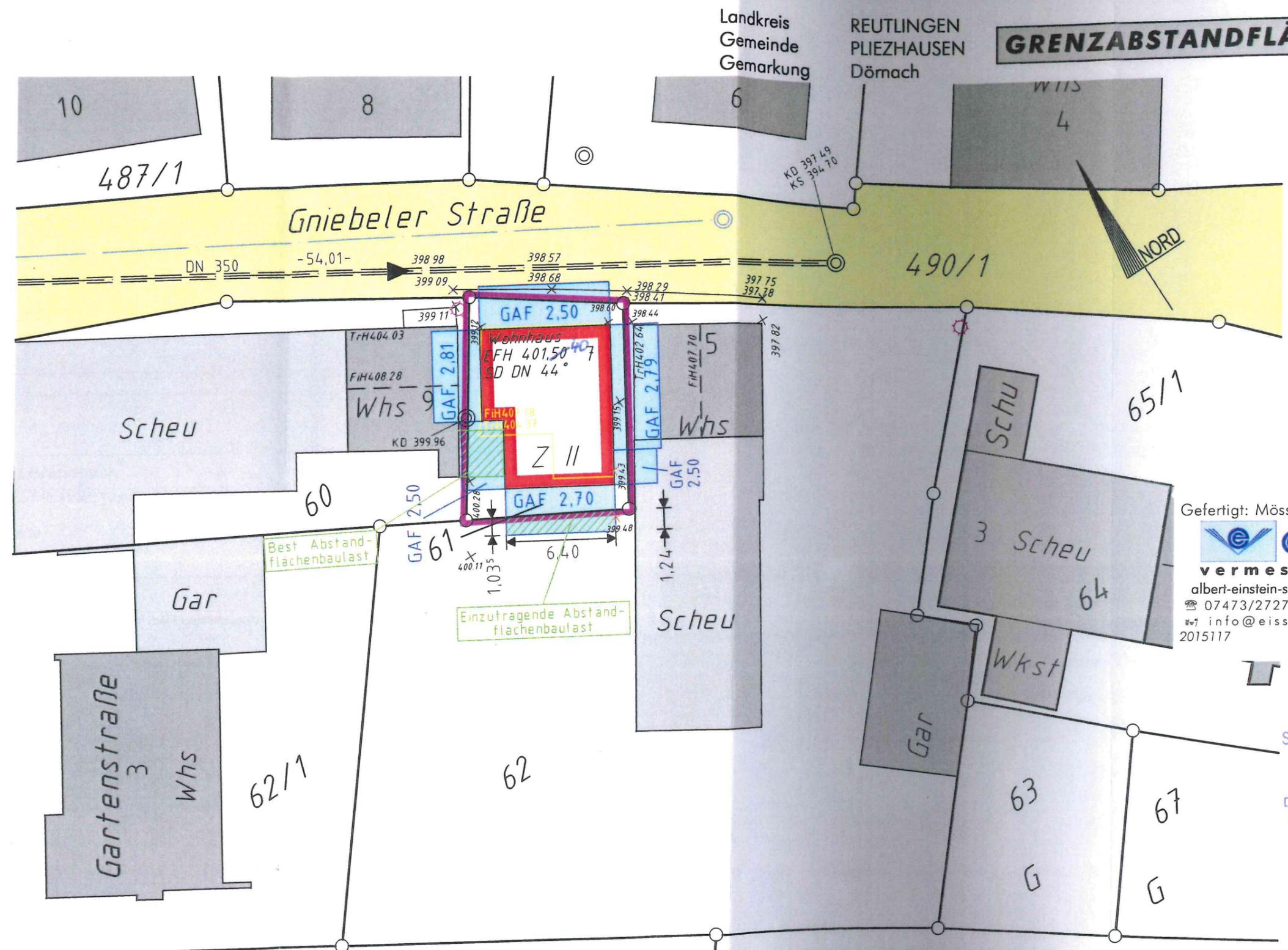
Gefertigt: Nehren, 2017-04-28



im ilngengärtle 12 • 72147 nehren
☎ 07473/272701 • ☎ 07473/272702
✉ info@eissler-vermessung.de

Amal

LAGEPLAN



*Flächenbaulast
16.10.19
Stephan Häsing*

Gefertigt: Mössingen, 2019-08-13

eissler
vermessungsbüro
albert-einstein-str. 2 • 72116 mössingen
☎ 07473/272701 • ☎ 07473/272702
✉ info@eissler-vermessung.de
2015117

Amal

Stephan Häsing freier Architekt
16.8.19 Mössingen
Vogtsaldenstr. 16 72074 Tübingen
Telefon (0 70 71) 9 29 50
D1 (01 70) 7 78 85 65 Fax (0 70 71) 92 95 90
e-mai: info@haesing.de · www.haesing.de

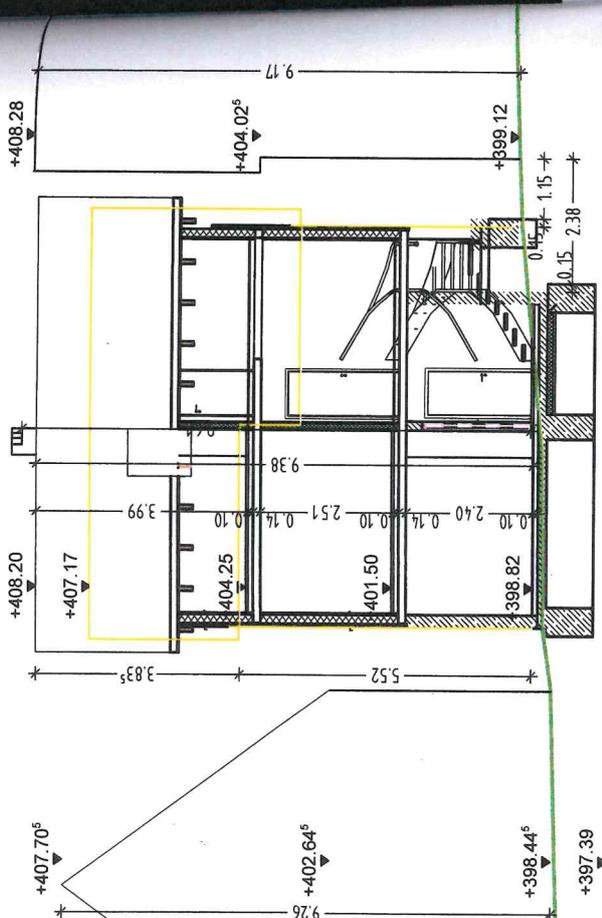
Dieser Plan darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planverfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder in sonstiger Weise anderweitig verwendet werden.

Gefertigt: Mössingen, 2017-11-15

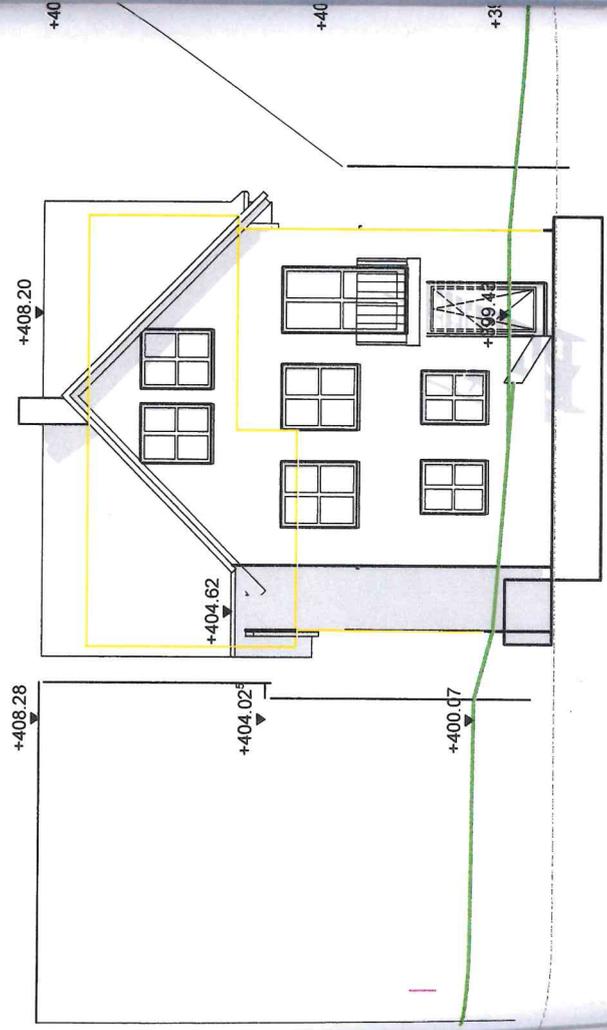
M Bestab 1:250
2015117

Amal

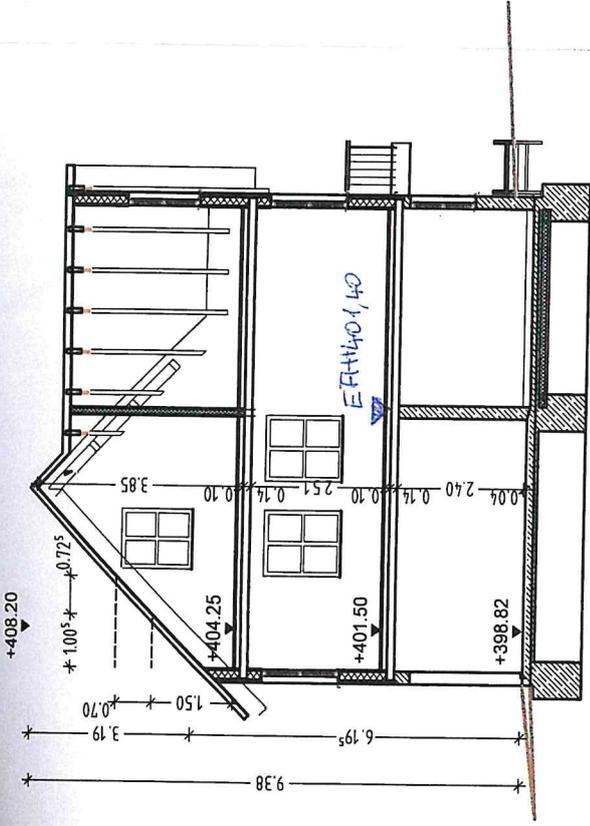
eissler
vermessungsbüro
albert-einstein-str. 2 • 72116 mössingen
☎ 07473/272701 • ☎ 07473/272702
✉ info@eissler-vermessung.de



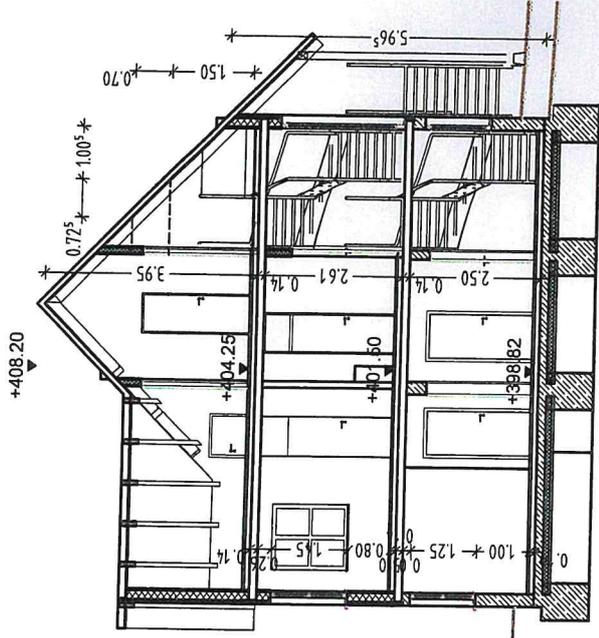
Schnitt a-a



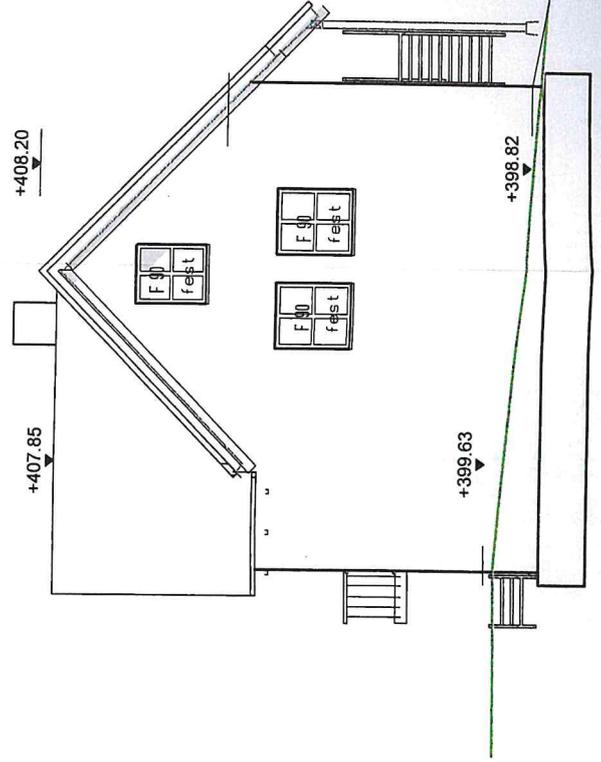
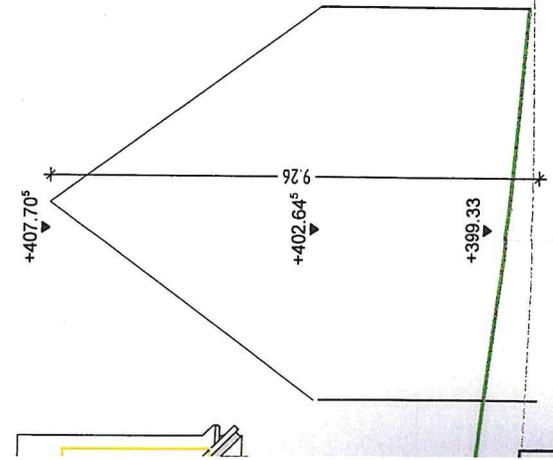
Ansicht Süd



Schnitt b-b



Schnitt c-c



Ancicht Net

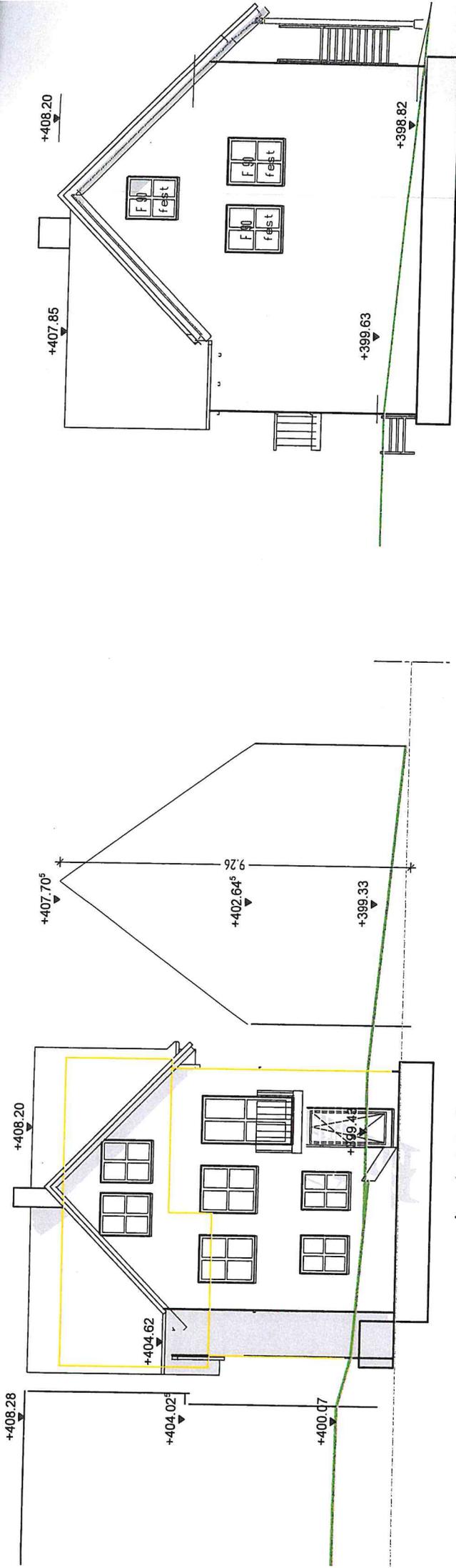
Abbruch und Neubau
 Einfamilienhaus
 Gnieblerstrasse 7
 72124 Pliezhausen-
 Dörnach

Baugesuch

Bauherr

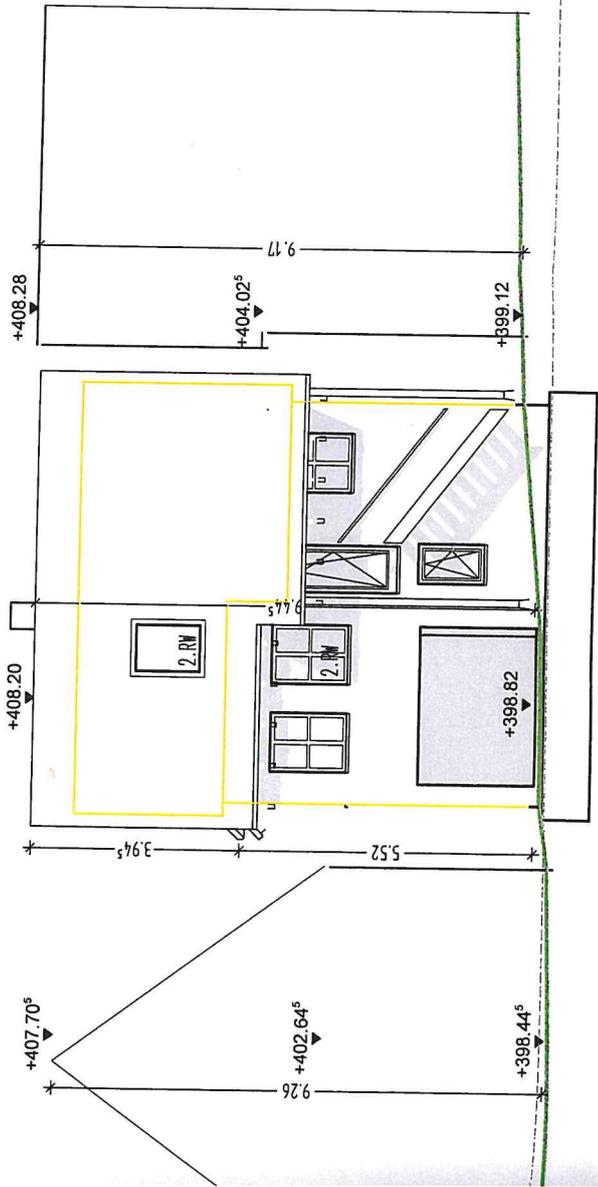
Blauenberg
 16.10.19
Staubitz

Planung und Realisation



Ansicht Süd

Ansicht Ost



Ansicht Nord

Ansicht West