

08.01.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Kochgasse 34, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt, sofern der notwendige Grunderwerb über die gemeindlichen Verkehrsfläche erfolgt ist.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage im Erdgeschoss auf dem Grundstück Kochgasse 34 in Rübgarten. Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es existiert auch keine Baulinie. Seine Zulässigkeit richtet sich demnach vollumfänglich 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.

Grundsätzlich fügt sich das geplante Vorhaben in den Maßstab der näheren Umgebung ein.

In Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung (zur Gebäudehöhe wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen) sind die Anforderungen des § 34 BauGB erfüllt. Insofern bestehen gegen das geplante Vorhaben in diesen Punkten keine Bedenken.

Bezüglich der Höhensituation ist Folgendes festzuhalten:

Gebäude	TH in m ü. NN	FH in m ü. NN
Kochgasse 30	401,53	406,24
Kochgasse 34	401,65	405,59
Gromergasse 8	399,40 und 400,10	404,55

Es gilt das Einfügen in Bezug auf den Straßenverlauf und die Topographie zu prüfen.

Die maßgebliche Umgebung umfasst die Grundstücke Kochgasse 30 und Gromergasse 8. Betrachtet man den Straßenverlauf und die topographischen Gegebenheiten, stellt man fest, dass die Kochgasse vom Haus Nr. 30 in Richtung Gromergasse 8 leicht abfällt. Vergleicht man die Firsthöhen der einzelnen Gebäude wird deutlich, dass sich das geplante Bauvorhaben gut in die Umgebungsbebauung einfügt. Hinsichtlich der Traufhöhe orientiert sich das Gebäude Kochgasse 34 am Gebäude Kochgasse 30. Die Traufe auf der Nordseite des Gebäudes Kochgasse 34 überschreitet jedoch die Traufe des Gebäudes Kochgasse 30 um ca. 0,10 m. Diese Überschreitung kann als geringfügig angesehen werden, sodass insgesamt sowohl auf der Nordseite des Gebäudes als auch auf der Südseite von einem Einfügen der Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung ausgegangen werden kann. Auch das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

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

Die geplante Doppelgarage und die zwei separat anfahrbaren Stellplätze sind als Stellplatznachweis für das Zweifamilienhaus ausreichend.

Bauordnungsrechtliche Fragestellungen, wie z.B. die Einhaltung von Grenzabständen oder brandschutzrechtliche Fragen, werden vom Landratsamt geklärt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Einvernehmen der Gemeinde nur erteilt werden kann, sofern der Grunderwerb über die in der nichtöffentlichen Anlage 9 rot gekennzeichnete Verkehrsfläche von ca. 8 m² erfolgt ist. Der Bauherr hat bereits zugesichert, diese Fläche zu erwerben.

gez.
Carolin Gerster

Stadt/Gemeinde: Pliezhausen

LAGEPLAN

Gemarkung/Flur: Rübgarten

Landkreis: Reutlingen

