

26.08.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Von-Bülow-Straße 19, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baulinie mit dem Kfz-Stellplatz wird erteilt.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung für diverse Umbau-, Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Von-Bülow-Straße 19 in Rübgarten. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; es existiert lediglich eine Baulinie entlang der Von-Bülow-Straße, die 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. Der Nachweis von drei separat anfahrbaren Kfz-Stellplätzen in Form einer Garage und zwei offenen Stellplätzen ist für die geplante Nutzung mehr als ausreichend. Auch gestalterisch bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Bauordnungsrechtliche Belange wie z. B. Fragen der Gestaltung sind nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 BauGB, sodass abschließend vorgeschlagen wird, das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

2.) Der geplante offene Kfz-Stellplatz liegt außerhalb der Baulinie. Hierfür müsste eine Befreiung erteilt werden. Bedenken hiergegen bestehen keine. In der Vergangenheit wurde bereits direkt neben dem geplanten Stellplatz ein Kfz-Stellplatz zugelassen, sodass auch hierfür das Einvernehmen erteilt werden kann.

gez.
Carolin Gerster