

10.03.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Adolf-Armbruster-Straße 2 und 2/1, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

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

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf den neu aufgeteilten Grundstücken Adolf-Armbruster-Straße 2 und 2/1 in Rübgarten. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sodass sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung beurteilt. 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 die Eigenart 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.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben auch höhenmäßig in den bestehenden Straßenverlauf einfügt. Hierbei sind auch die topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die maßgebliche Umgebung umfasst die Grundstücke Adolf-Armbruster-Straße 4 und 6 sowie die Hellestraße 15, 18, 19 und 20. Betrachtet man den Straßenverlauf und die topographischen Gegebenheiten, stellt man fest, dass die Hellestraße von Haus Nr. 15 in Richtung Haus Nr. 20 stark abfällt. Die Gebäude Hellestraße 15 und 19 weisen in diesem Teil

der Hellestraße im Straßenverlauf mit einer Traufhöhe zwischen ca. 4,80 m und ca. 5,30 m (gemessen ab der EFH) die höchsten Traufen auf. Die Traufhöhen der geplanten Einfamilienhäuser liegen bei ca. 6,10 m und überschreiten ebenfalls die Traufhöhen der Nachbargebäude Adolf-Armbruster-Straße 4 und 6. Aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs liegen die EFHs der Gebäude Hellestraße 15 (385,20 m ü. NN) und 19 jedoch deutlich höher als die der geplanten Einfamilienhäuser mit 377,90 m ü. NN und 379,20 m ü. NN. In Bezug auf die First- und Trauhöhen des Bestandsgebäudes, welches im Rahmen dieses Bauvorhabens abgebrochen werden soll, liegen die Trauf- und Firsthöhe der geplanten Einfamilienhäuser deutlich niedriger. Durch das geplante Satteldach und die im Verhältnis zu den Gebäuden in der Umgebung eher geringeren Gebäudelängen der Einfamilienhäuser, tritt deren Traufe in der Südwestansicht in Bezug auf das Gesamtbild nicht zu massiv in Erscheinung, sodass hier insgesamt von einem Einfügen der Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung ausgegangen werden kann. Auch das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Der Stellplatznachweis mit einer Doppelgarage je Wohneinheit ist ebenfalls ausreichend.

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.

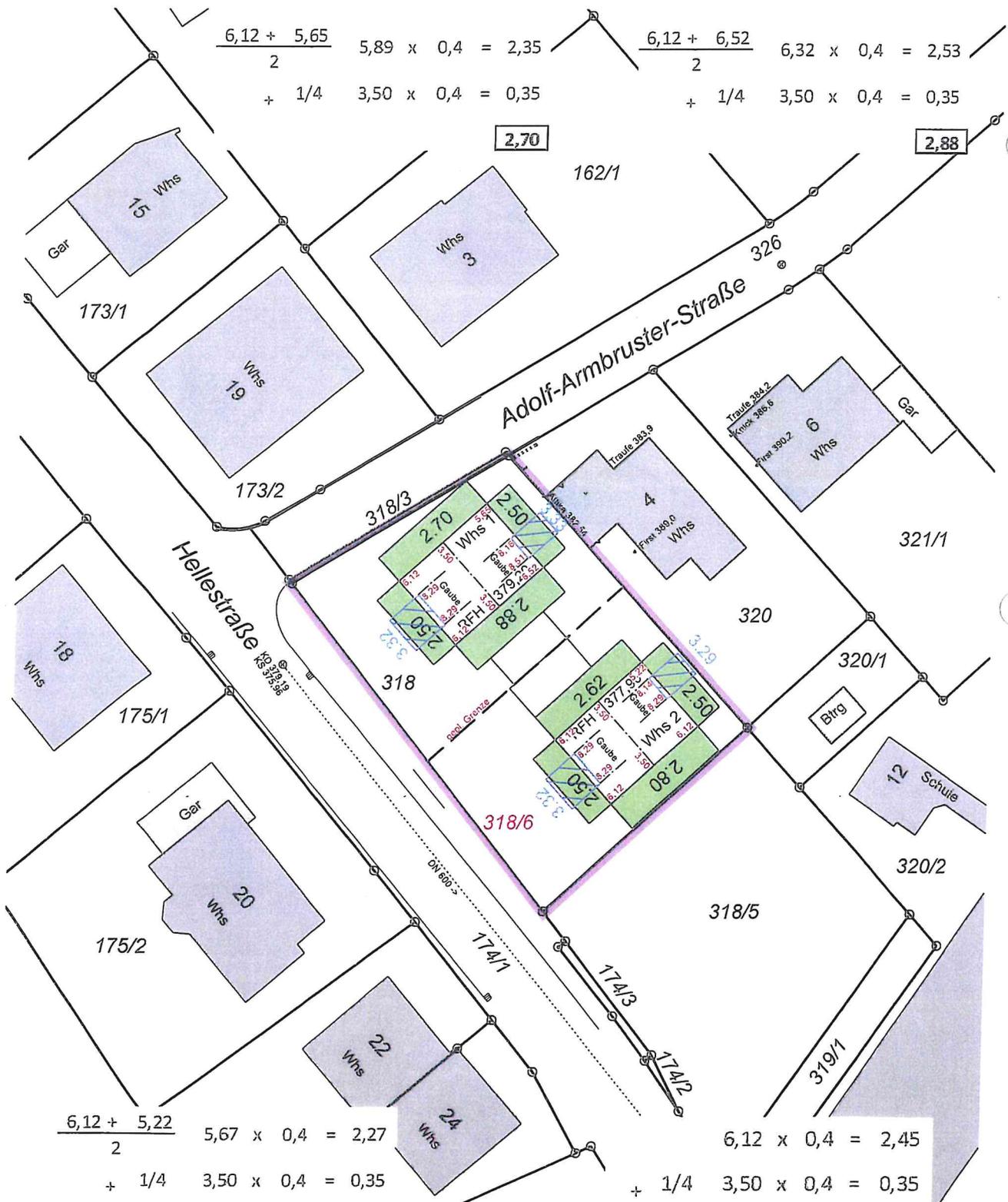
gez.
Carolin Gerster

Anlage 2 zur Drs. Nr. 27/2021

LAGEPLAN mit Abstandsflächen

Kreis Reutlingen
 Gemeinde Pliezhausen
 Gemarkung Rübgarten

Zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag
 (§4 LBOVVO)



Anlage 3 zur DIS. Nr. 27/2021

LAGEPLAN zum Abbruch

Kreis Reutlingen
Gemeinde Pliezhausen
Gemarkung Rübgarten

Zeichnerischer Teil
zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)



