

12.03.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Brühlstraße 5, Dörnach

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zur geringfügigen Überschreitung der GRZ mit dem Hauptgebäude nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird mit der Maßgabe, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten wird, erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde zu den geplanten EFHs wird erteilt.

II. Begründung

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit einer Garage, einem Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Brühlstraße 5 in Dörnach. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bongert Brühl“ und weicht in folgendem Punkt von dessen Festsetzungen ab:

- 1.) Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird mit dem Hauptgebäude ohne die nach § 19 Absatz 4 BauNVO mizurechnenden Anlagen um 11 m² geringfügig überschritten. Da von Seiten des Landratsamtes die Erteilung einer Befreiung hierfür bereits in Aussicht gestellt wurde und auch von Seiten der Nachbarn keine Bedenken gegen das Bauvorhaben vorgebracht wurden, kann das Einvernehmen zur geringfügigen Überschreitung der GRZ im oben genannten Umfang erteilt werden. Dies mit der Maßgabe, dass die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 0,8 eingehalten wird.
- 2.) Die geplanten Doppelhäuser sollen mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 382,24 m ü. NN errichtet werden. Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für die Erdgeschossfußbodenhöhen die Eintragungen im Lageplan als Anhaltswerte, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Im vorliegenden Fall wurde keine EFH im Bebauungsplan festgesetzt, sodass die konkrete EFH von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt wird. Für die Beurteilung der Höhen werden dabei die Höhen der Umgebungsbebauung im Brühl 2, Reutestraße 1/1 und Brühlstraße 2 herangezogen. Betrachtet man die topographischen Gegebenheiten vor Ort,

dann wird deutlich, dass das Gelände vom Gebäude Brühlstraße 2 in Richtung Reutestraße 1/1 abfällt. Die geplante EFH der Doppelhaushälften mit 382,24 m ü. NN fügt sich im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten gut in den Straßenverlauf ein. Sie liegt unterhalb der EFH des Gebäudes Brühlstraße 2 (EFH 383,50 m ü. NN) und geringfügig über der EFH des benachbarten Gebäudes Reutestraße 1/1 (EFH 379,0 m ü. NN). Im Hinblick auf die Trauf- und Firsthöhen weist das Gebäude Brühlstraße 2 die höchste Traufe und den höchsten First auf. Dagegen liegen die Traufen und die Firste der Gebäude Im Brühl 2 und Reutestraße 1/1 mit einer Traufhöhe von ca. 383 m ü. NN und einer Firsthöhe von ca. 386 m ü. NN deutlich niedriger. Die Traufe der Doppelhaushälften überschreitet diese Höhen im Bereich der Traufe um ca. 2,50 m und ca. 2,70 m. Auch der First der Doppelhaushälften überschreitet die Firsthöhen der Gebäude Im Brühl 2 und Reutestraße 1/1. Vor dem Hintergrund, dass die Höhen der geplanten Doppelhaushälften jedoch deutlich unterhalb der Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes Brühlstraße 2 liegen und unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs fügen sich die geplanten Doppelhaushälften insgesamt höhenmäßig gut in die Umgebungsbebauung ein, sodass das Einvernehmen der Gemeinde zu den geplanten EFHs erteilt werden kann.

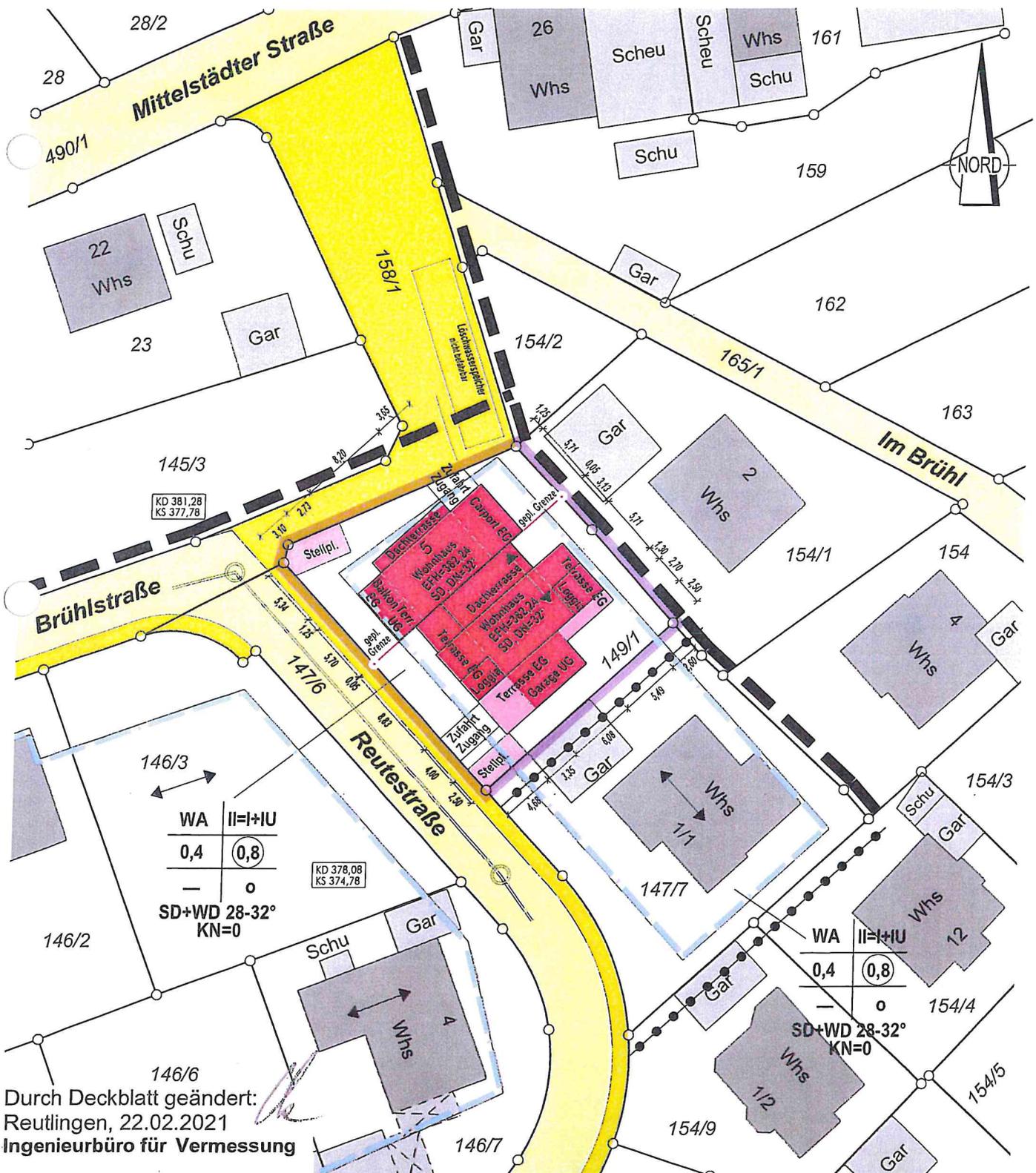
gez.
Carolin Gerster

Anlage 1 zur Drs. Nr. 34/2021

Landkreis: Reutlingen
 Gemeinde: Pliezhausen
 Gemarkung: Dörnach

LAGEPLAN

-zeichnerischer Teil zum
 Bauantrag (§4 LBOVVO)



Durch Deckblatt geändert:
 Reutlingen, 22.02.2021
 Ingenieurbüro für Vermessung

Anlage 2 zur Drs. Nr. 34/024

Landkreis: Reutlingen
Gemeinde: Pleizhausen
Gemarkung: Dörrnach

LAGEPLAN ABSTANDSFLÄCHEN

nach § 5 LBO 2019

-zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§4 LBOVVO)

