

06.04.2021
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Oberweiler 22, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Oberweiler 22 in Rübgarten. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert lediglich eine Baulinie aus 1889 (Ortsbauplan Rübgarten), welche die Rechtswirkung einer Baugrenze nach heutigem Recht hat, mithin also nicht überschritten werden darf. Im Übrigen richtet sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist es 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 Baulinie wird straßenseitig überschritten mit dem Dachvorsprung des Gebäudes; dabei handelt es sich um eine geringfügige, städtebaulich unbedenkliche Überschreitung mit einem untergeordneten Bauteil. Das Einvernehmen der Gemeinde kann hierzu erteilt werden. Die ebenfalls teilweise vor der Baulinie liegenden Teile der Eingangsanlage sowie des Stellplatzes und die Zufahrt zur Garage sind ebenfalls unbedenklich.

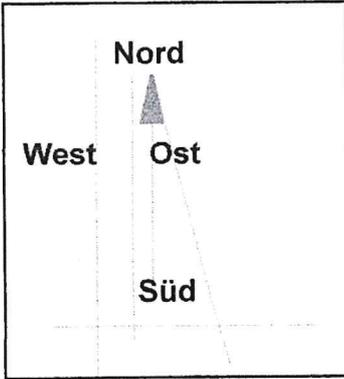
Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig. Ins Auge fallen dabei zunächst vor allem die geplante „Drehung“ des Gebäudes (Firstrichtung Nordost-Südwest) und die Höhenentwicklung. Dabei kann die Firstrichtung nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sowohl im Rahmen der Einfügensprüfung als auch im Rahmen der Frage einer Beeinträchtigung des Ortsbildes eine Rolle spielen. Der maßgebliche Straßenzug entlang des Oberweilers weist diesbezüglich eine nahezu einheitliche Nordwest-Südost-Firststellung der

Gebäude auf. Gleichwohl hält die Verwaltung in Anbetracht des gegenüberliegenden Gebäudes Oberweiler 21, das im Hinblick auf dessen genaue Opposition zum Baugrundstück für die Beurteilung diesbezüglich mit herangezogen werden kann, die geplante „Drehung“ des Gebäudes (Firstrichtung Nordost-Südwest) für noch von der Umgebungsbebauung gedeckt. Die Verwaltung schlägt daher vor, das gemeindliche Einvernehmen hierzu zu erteilen. Es ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass in der Vergangenheit in Bezug auf das Ortsbild entlang der Straße Oberweiler seitens des Ortschaftsrats großer Wert auf eine städtebauliche Harmonie und Homogenität gelegt wurde. Es wäre daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde planerisch-steuernd tätig würde, sofern Ortschafts- und Gemeinderat / Bauausschuss dies im Sinne einer aktiven und positiven Steuerung der Bebauung im Hinblick auf die Festsetzung einer einheitlichen Firstrichtung wünschen würden. Hierfür müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden, dabei wäre zu beachten, dass keine negative Verhinderungsplanung betrieben werden darf, sondern positive städtebauliche Ziele definiert werden müssten (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Sicherstellung einer einheitlichen Firstrichtung im vorliegenden Straßenzug würde es aus städtebaulichen Erwägungen planungsrechtlich rechtfertigen, so zu verfahren. Aus Sicht der Verwaltung gibt es indes keinen Grund hierfür, weshalb sie einen entsprechenden Vorschlag auch nicht unterbreitet. Für die Versagung des Einvernehmens nach § 34 BauGB gibt es keinen Grund.

Höhenmäßig fügt sich das Gebäude in den Straßenzug ein. Die Traufhöhe liegt zwar im Vergleich zur direkten Umgebung verhältnismäßig hoch bzw. mit Ausnahme der Gebäude Oberweiler 16 und 28 höher als die im maßgeblichen Straßenzug vorhandenen Vergleichshöhen. Gleichwohl wird die städtebauliche Wirkung der Traufhöhe vorliegend durch die geplante „Drehung“ des Gebäudes abgemildert und kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Traufhöhe nach § 34 BauGB zulässig ist. Auch in Bezug auf die Firsthöhe fügt sich das geplante Gebäude ein. Im Vorfeld der Gespräche mit der Bauherrschaft war seitens der Verwaltung darauf hingewiesen worden, dass das geplante Gebäude sich in Bezug auf die Höhenabwicklung im First gegenüber der (mit Ausnahme des Gebäudes Oberweiler 24) doch eher dominanten und großvolumigeren Bebauung am Oberweiler nicht zu sehr nach unten abheben sollte. Diesbezüglich konnte mit der vorliegenden Planung gegenüber den ersten Entwürfen eine Verbesserung, sprich Anhebung von 1,54 m erreicht werden, was mit einer Erhöhung der Dachneigung von 25° auf 35° einherging. Auch diese entspricht viel mehr dem Charakter der Bebauung am Oberweiler und ist daher sehr zu begrüßen. Auch wenn mit Blick auf die Straßenabwicklung festzuhalten ist, dass das Gebäude durchaus noch etwas dominanter sein dürfte, so ist das Einfügen nach § 34 BauGB gegeben, kann des Weiteren eine zusätzliche „Aufdimensionierung“ rechtlich nicht gefordert werden und soll der Bauherrschaft nicht der Bau von ihr nicht benötigter Kubatur auferlegt werden. Die Verwaltung möchte an dieser Stelle die aufgeschlossene und kooperative Mitwirkung der Bauherrschaft bei der höhenmäßigen Optimierung des Entwurfs festhalten.

Im Übrigen ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Für die geplante eine Wohnung sind 2,0 Stellplätze vorgesehen.

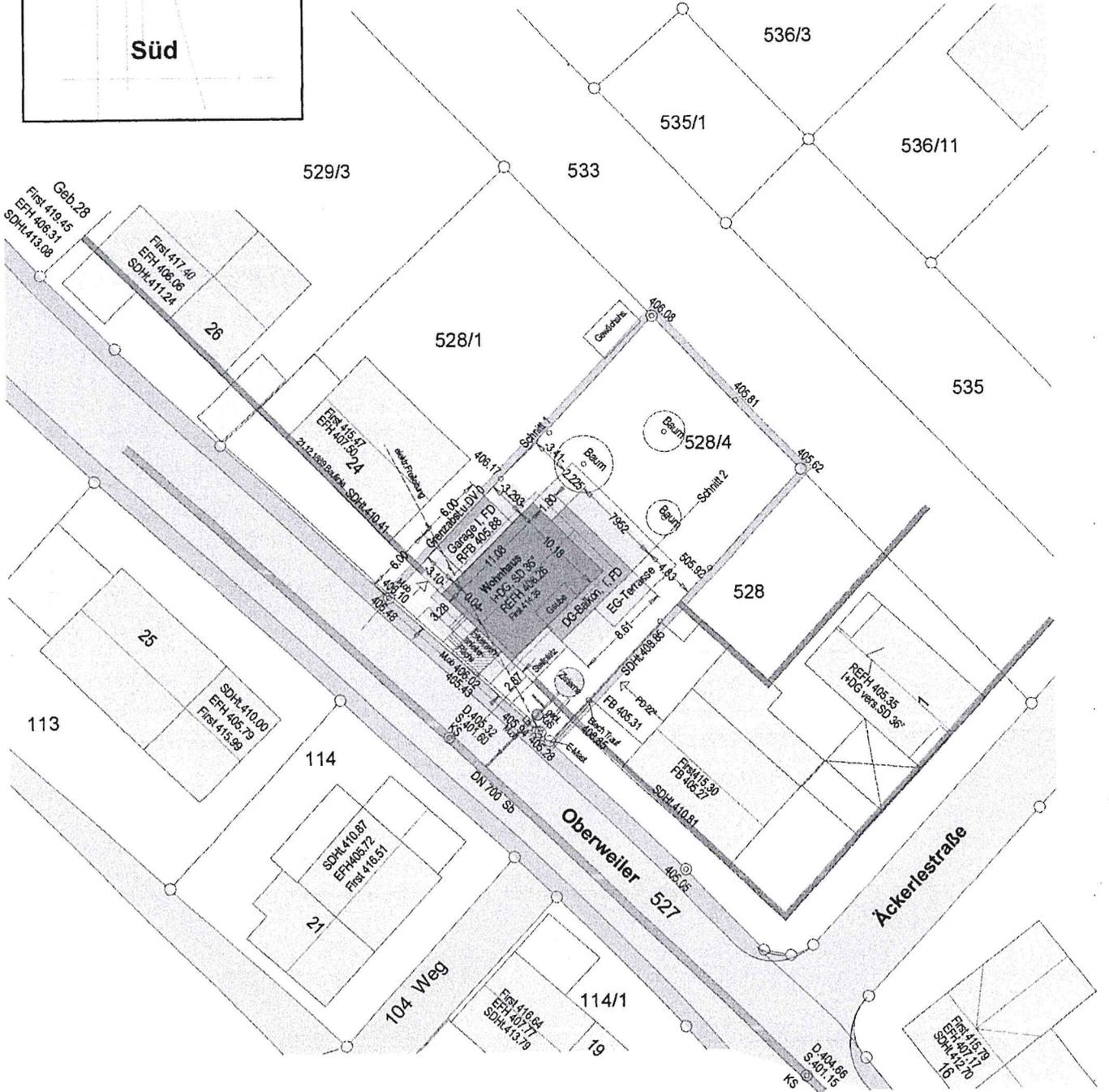
gez.
Stefan Adam



LAGEPLAN

Maßstab

Abstandsflächen (§5 Abs.7 LBOVVO)



Mittlere Wandhöhe nicht über 6.25 x 0.4
= Abstandsfläche 2.50 ringsum

Gefertigt, den 09.03.2021

Vermessungsbüro

Manfred Haigis

Ingenieur für Vermessung
Rathausstraße 17

Stadtteil Bechtoldsweiler

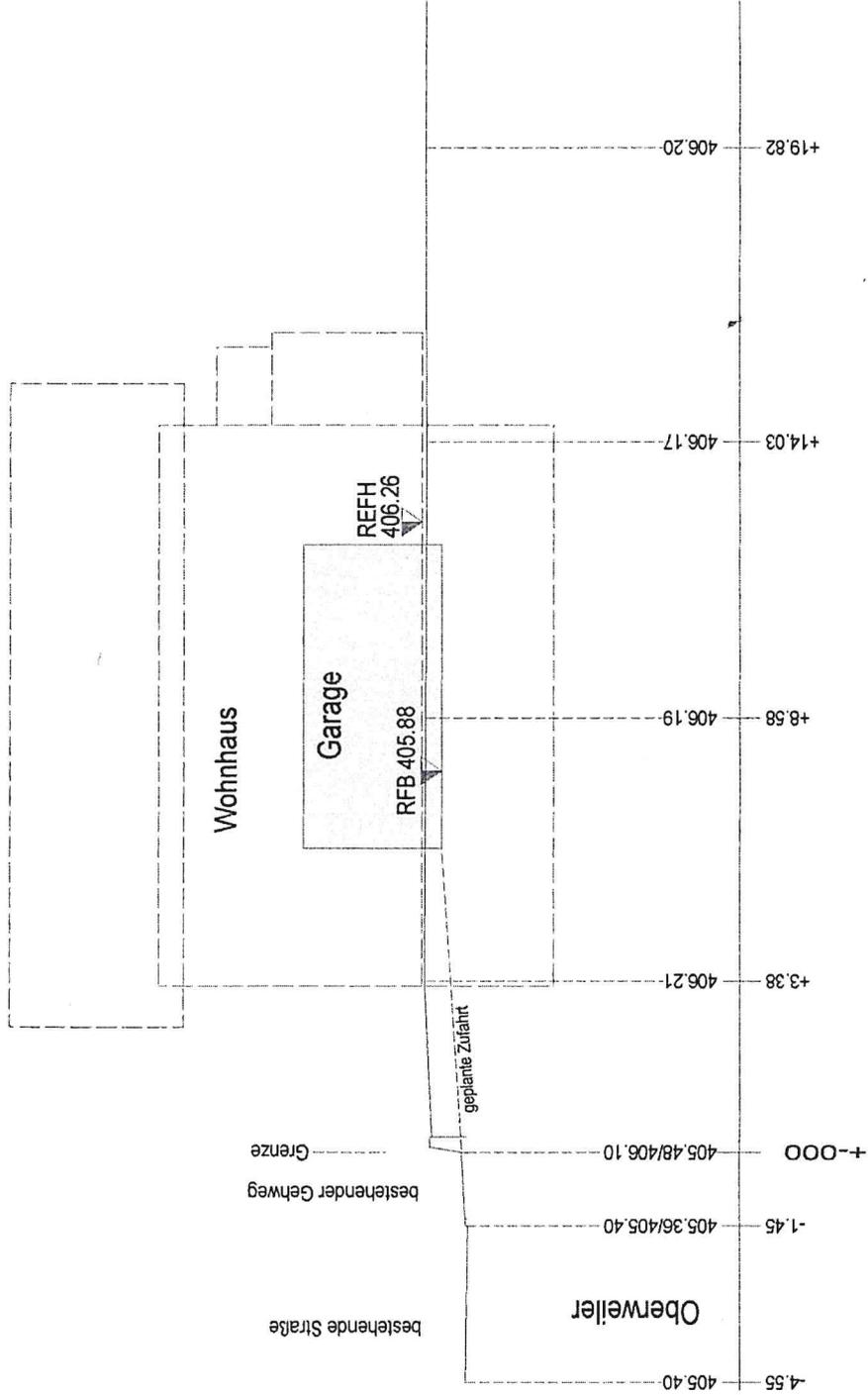
72379 Hechingen

Tel (07471) 15348 Fax 3413

Mail manfred.haigis@web.de

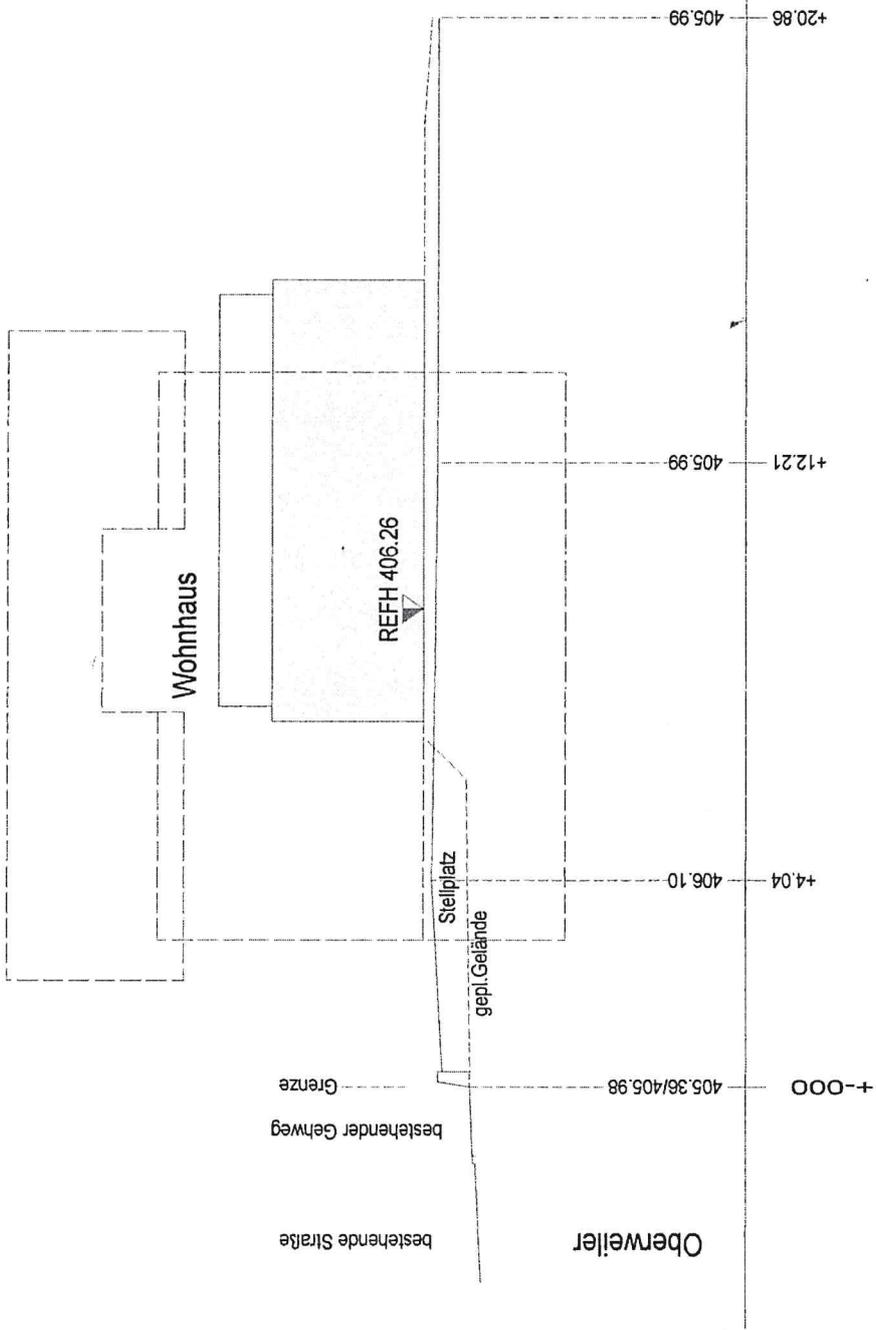


Schnitt 1



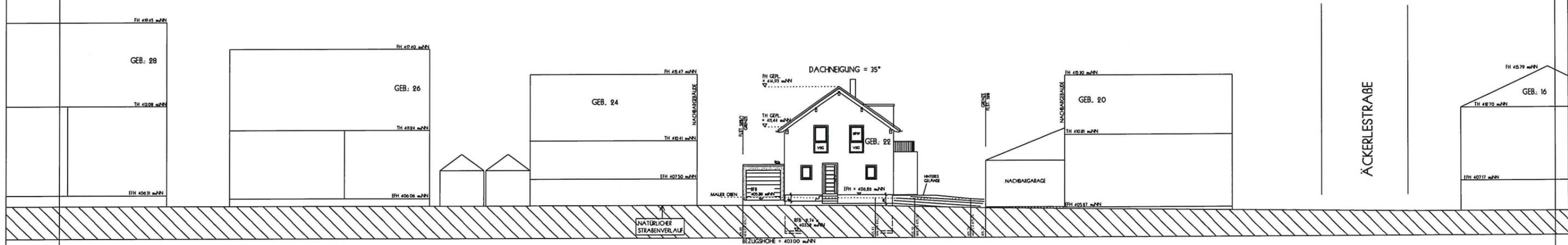
Horizont 400.00 über N.N.

Schnitt 2



Horizont 400.00 über N.N.

STRAßENABWICKLUNG SÜDWEST



ABM <small>ARCHITECT- UND BAUMANAGERFIRM</small>	BECKER UND CETIN GBR Grazer Str. 4a, 70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626 bauplanung@abm-partner.de	
	Bauherrschaft:	Datum: 09.03.2021
Entwurfsverfasser: Architekt: W.Becker, Planer: G.Keller	7	STRAßENABWICKLUNG
NEUBAU 1 FAM.-HAUS + GARAGE + KFZ-STELLPLATZ IN PLIEZHAUSEN - RÜBGARTEN		