

02.06.2021
AZ 023.32
Carolin Gerster

Bauvorhaben Brühlstraße 7, Dörnach

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde zu der geplanten EFH wird erteilt.
3. Es ist den örtlichen Bauvorschriften entsprechend ein weiterer, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechender, separat anfahrbarer Stellplatz nachzuweisen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und Doppelgarage auf dem Grundstück Brühlstraße 7 in Dörnach. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bongert Brühl“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen ab:

1.) Das geplante Wohngebäude überschreitet das Baufenster an der Nordseite des Grundstücks auf der gesamten Gebäudelänge. Konkret handelt es sich um eine Überschreitung mit dem Hauptgebäude inklusive Dachvorsprung mit einer Tiefe zwischen 1,50 m und 1,80 m. Vergleicht man in diesem Zusammenhang die Stellung des Gebäudes mit dem Nachbargebäude Brühlstraße 9 stellt man fest, dass trotz der Überschreitung des Baufensters das geplante Gebäude Brühlstraße 7 einen größeren Abstand zur Brühlstraße hat, als das Gebäude Brühlstraße 9. Betrachtet man darüber hinaus den Straßenverlauf entlang der Brühlstraße wird ebenfalls deutlich, dass sich das geplante Vorhaben durch die Überschreitung gut in die bestehende Gebäudeflucht entlang der Brühlstraße einfügt. Auch von Seiten des Landratsamtes Reutlingen wurden im Vorfeld keine Bedenken geäußert, sofern die Überschreitung bis maximal auf die Höhe des Hauptgebäudes des Nachbargrundstücks Brühlstraße 9 geplant wird. Darüber hinaus bestehen keine städtebaulichen oder verkehrlichen Bedenken gegen die Überschreitung im geplanten Umfang, sodass das Einvernehmen hierzu erteilt werden kann.

2.) Das geplante Wohnhaus soll mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 382,15 m ü. NN errichtet werden. Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für die Erdgeschossfußbodenhöhen die Eintragungen im Bebauungsplan als Anhaltswerte, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Im vorliegenden Fall wurde im Bebauungsplan eine EFH von 381,00 m ü. NN als Anhaltswert festgesetzt. Dabei ist die konkrete EFH von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen. Vor dem Hintergrund, dass für das Nachbargebäude Brühlstraße 9 eine EFH von 382,60 m ü. NN als Anhaltswert im Bebauungsplan festgesetzt wurde und die geplante Erhöhung von Seiten des Landratsamtes Reutlingen ebenfalls mitgetragen wird, kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass mit Blick auf die Topographie und den Straßenverlauf gegen die geplante EFH keine Bedenken bestehen. Das Gebäude fügt sich höhenmäßig gut in die Umgebungsbebauung ein und es bestehen darüber hinaus keine städtebaulichen Bedenken, sodass das Einvernehmen zur geplanten EFH mit 382,15 m ü. NN erteilt werden kann.

3.) Nach den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bongert / Brühl“ sind je Wohneinheit -größenunabhängig- zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Vorliegend sind zwei Wohnungen geplant, wobei die Einliegerwohnung eine Fläche < 50 m² aufweist. Derzeit geplant sind insgesamt drei Stellplätze. Zwischenzeitlich akzeptiert die Gemeinde in ihrer neueren Bauleitplanung (z.B. „Michelreis III“) zwar für Wohnungen < 50 m² den Nachweis nur eines Stellplatzes, gleichwohl sollte vorliegend aus Gleichbehandlungsgründen (Plangebiet vorliegend, „Hasenäcker“, „Walddorfer Wasen III“) auf die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung bestanden werden; ausreichend Fläche ist auf dem Grundstück vorhanden. Ggf. könnte der ohnehin bereits geplante südöstliche Hofraum als Stellplatz ausgewiesen werden.

gez.
Carolin Gerster