

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 3/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

14.01.2022
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Kochgasse 14, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

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

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Kochgasse 14 in Rübgarten. Den Gremien wurde das Bauvorhaben bereits im Rahmen einer formlosen Anfrage zur Vorberatung vorgelegt. Hier wird auf die Drucksache Nr. 80/2021 verwiesen. Darüber hinaus liegt das Bauvorhaben nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es existiert auch keine Baulinie.

Die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich wurden 2019 mit dem Erlass der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet zwischen der Koch- und der Gromergasse, Rübgarten, festgehalten und werden zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich herangezogen. Im Lageplan ist diese Grenze mit einer gestrichelten schwarzen Linie dargestellt. Dementsprechend liegt die geplante Bebauung im Innenbereich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dort 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 und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Grundsätzlich fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Mit der Neuauftellung des Grundstücks wird hier eine maßvolle Nahverdichtung mit Einfamilienhäusern erreicht. Das geplante Einfamilienhaus fügt sich im vorliegenden Fall hinsichtlich der Intensität der Bebauung ebenfalls gut in die bestehende Bebauung ein. Dabei handelt es sich aus gestalterischer Sicht um eine eher moderne Bebauung mit einem asymmetrischen Satteldach und Gaube, welche an dieser Stelle auch durch die Ausrichtung des Firsts im Hangverlauf akzentuiert in Erscheinung tritt. Da die Umgebung in diesem Bereich auch nicht durch eine sehr homogene Bebauung mit gleichartigen Dachneigungen geprägt wird, ist nicht davon auszugehen, dass das Ortsbild hierdurch beeinträchtigt wird. Höhenmäßig fügt sich das Gebäude ebenfalls gut in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Bauordnungsrechtliche Fragestellungen wie z.B. die Einhaltung von Grenzabständen oder brandschutzrechtliche Fragen werden vom Landratsamt geklärt.

Auch der Stellplatznachweis ist mit zwei separat anfahrbaren Kfz-Stellplätzen für das geplante Einfamilienhaus ausreichend, sodass insgesamt das Einvernehmen der Gemeinde zum geplanten Bauvorhaben erteilt werden kann.

gez.
Carolin Gerster