

14.01.2022  
AZ 632.6  
Carolin Gerster

## **Bauvorhaben Kochgasse 14/1, 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 14/1 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. Vergleichbar mit der geplanten Bebauung auf dem Nachbargrundstück Kochgasse 14 handelt es sich auch hier um eine moderne Bebauung mit einem asymmetrischen Satteldach. Durch die unterschiedlichen Dachneigungen und den geplanten Quergiebel an Südwestseite wurde versucht, das Grundstück trotz des planerisch eher anspruchsvollen Grundstückszuschnitts bestmöglich auszunutzen und dennoch ein Einfügen in den bestehenden Hangverlauf zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund, dass sich der geplante Quergiebel fast über die gesamte Dachlänge erstreckt, ist dieser für die Beurteilung der Traufhöhe maßgeblich und tritt auch an dieser Stelle im Hangverlauf als deutlicher Akzent in Erscheinung. Da es sich bei der unmittelbaren Umgebungsbebauung um eine eher heterogene Bebauung handelt, kann aufgrund dieser Tatsache von keiner Beeinträchtigung des Ortsbilds ausgegangen werden. Die geplante Traufhöhe gehört, wie aus der Abwicklung der Höhen im Hangverlauf ersichtlich, zu einer der höchsten Traufen im Gebiet, was aus den genannten Gründen jedoch gemäß § 34 BauGB noch für zulässig erachtet werden kann.

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