

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 14/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

09.02.2022
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Grundstücke Flst. Nrn. 1, 2 und 8, Gemarkung Dörnach

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung der Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit der Dachform Satteldach (Dachneigung 38°) wird erteilt. Ebenfalls wird das Einvernehmen nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB zur geplanten Gebäudestellung (überbaute Grundstücksfläche) erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB zur Errichtung der Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit den geplanten Firstrichtungen wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde zu den geplanten Erdgeschossfußbodenhöhen wird erteilt.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Zulassung der geplanten offenen Kfz-Stellplätze mit einem größeren Abstand als 10 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche wird erteilt.
5. Der Zulassung einer Abweichung von der festgesetzten Stellplatzverpflichtung wird nicht zugestimmt. Die vorgesehenen gefangenen Stellplätze sind nicht geeignet im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO. Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die Stellplatzverpflichtung mit separat anfahrbaren Stellplätzen durchzusetzen.
6. Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Sitzplätze, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung für den Neubau von sechs Doppelhaushälften und vier Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1, 2 und 8, jeweils Gemarkung Dörnach.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bongert/Brühl“, der für diesen Teilbereich jedoch nicht qualifiziert ist, da keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sind. Somit gilt für die planungsrechtliche Beurteilung der Bebauungsplan „Bongert/Brühl“ als einfacher Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB.

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.

1.) Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bedürfen die besonderen Dachformen im Dorfgebiet der Zustimmung der Gemeinde und müssen sich der vorhandenen Bebauung anpassen. Die Errichtung der Doppel- und Reihenhäuser ist mit Satteldächern und einer Dachneigung von 38° geplant. Betrachtet man die nähere Umgebung, so sind im Ortskern von Dörnach mit Ausnahme des Bürgerhauses/Kindergartens ausschließlich Satteldächer vorhanden, welche größtenteils steilere Dachneigungen aufweisen. Die geplante Dachform und steilere Dachneigung der Doppel- und Reihenhäuser fügt sich gut in die bestehende Dachlandschaft im Dorfgebiet ein, sodass hierzu das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann. Das Vorhaben fügt sich auch hinsichtlich der geplanten Gebäudestellungen (überbaute Grundstücksfläche) ein.

2.) Die geplanten Doppelhaushälften entlang der Schönbuchstraße fügen sich hinsichtlich ihrer Firstrichtungen gestalterisch gut in die bestehende Bebauung entlang der Schönbuchstraße ein. Gegen die Stellung der Gebäude im rückwärtigen Teil der geplanten Bebauung bestehen im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ebenfalls keine Bedenken, da die Firstrichtungen der bestehenden Gebäude nicht besonders homogen in Erscheinung treten. Das Einvernehmen der Gemeinde zu den geplanten Firstrichtungen kann erteilt werden.

3.) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die EFH der Gebäude im Baugenehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt. Mit Blick auf die Topographie und die Straßenverläufe bestehen gegen die geplanten Erdgeschossfußbodenhöhen keine Bedenken. Das Einvernehmen kann erteilt werden.

4.) Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind offene Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, allerdings nur bis zu einem Abstand von maximal 10 m von der Grenze zu der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Die geplanten offenen Stellplätze liegen teilweise mehr als 10 m von der Mittelstädter Straße entfernt. Da der Zugang zu den Gebäuden im rückwärtigen Teil der geplanten Bebauung ebenfalls sichergestellt werden muss und hierfür bereits Zufahrts- und Wegeflächen, welche ebenfalls teilweise in mehr als 10 m Entfernung von der öf-

fentlichen Verkehrsfläche liegen, hergestellt werden müssen, bestehen gegen die geplanten offenen Stellplätze an dieser Stelle ebenfalls keine Bedenken, sodass das Einvernehmen hierzu ebenfalls erteilt werden kann.

5.) Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der 6 Doppelhaushälften und der 4 Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden auf den Grundstücken insgesamt 10 Einzelgaragen, 5 offene Kfz-Stellplätze und 5 gefangene Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind jedoch je Wohneinheit mindestens 2 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze herzustellen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt diese Verpflichtung je Doppelhaushälfte (z. B. sind somit je Doppelhaushälfte mindestens 2 Stellplätze herzustellen). Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, die Stauräume vor den Garagen jedoch nicht. Nur separat anfahrbare Stellplätze sind aus Sicht der Gemeinde als geeignet im Sinne von § 37 Abs. 1 LBO anzusehen. Vor diesem Hintergrund wurden beim vorliegenden Bauvorhaben für die geplanten 10 Wohneinheiten lediglich 15 Stellplätze anstatt den geforderten 20 Stellplätze nachgewiesen. Gerade in den Teilorten der Gemeinde ist der Bedarf an Stellplätzen hoch, da dort dem Individualverkehr besonders große Bedeutung zukommt. Auch sind die öffentlichen Verkehrsflächen schon heute nicht im Stande, ausreichend Parkraum für alle Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grund wurde auch in der Vergangenheit großen Wert auf die Einhaltung des geforderten Stellplatznachweises gelegt, sodass einer Abweichung von der festgesetzten Stellplatzverpflichtung nicht zugestimmt werden kann.

6.) Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Sitzplätze, Zugänge und Garagenvorplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind.

gez.
Carolin Gerster