

16.03.2022
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Karlstraße 1, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird versagt.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit einem Raum für einen EC-Geldautomaten im Erdgeschoss. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert (obere Wiesen)“ aus dem Jahr 1963, der hier eine reine Wohngebietsbebauung mit einem eingeschossigen Gebäude vorsieht. Das Vorhaben ist nach diesem Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde betreibt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)", Pliezhausen, auf deren Grundlage die zeitgemäße und angemessene Neuordnung und Neubebauung der Spange nördlich der Wilhelmstraße zwischen der Karlstraße und der Friedrichstraße ermöglicht werden soll. Diese Planung ist mit einer Veränderungssperre gesichert. Die Planentwürfe wurden vom Gemeinderat zwischenzeitlich festgestellt und sollen in Kürze öffentlich ausgelegt werden. Frühestens sobald Planreife nach § 33 BauGB erreicht ist, können Baugenehmigungen erteilt werden, spätestens mit dem Abschluss der Bebauungsplanung tritt überdies die Veränderungssperre außer Kraft.

Das Bauvorhaben wird grundsätzlich begrüßt und steht mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung prinzipiell in Einklang. Das Baugesuch muss aber im Hinblick auf die Entwürfe des Bebauungsplans deutlich überarbeitet werden. Es widerspricht vor allem den Höhenfestsetzungen des künftigen Bebauungsplans, so wird die künftig zulässige Firsthöhe um 53,5 cm überschritten. Die zulässige maximale Traufhöhe wird ebenfalls um ca. 70 cm überschritten. Überdies ist es anhand der vorliegenden Bauvorlagen nicht in allen Punkten hinsichtlich des künftigen Bebauungsplans beurteilungsfähig.

Innerhalb des städtebaulichen Konzepts soll der Maßstab der zukünftig möglichen Bebauung vermitteln zwischen der Dichte der südlich gegenüber liegenden Wohn- und Geschäftsbebauung im Kerngebiet, dem heutigen Bestand im Plangebiet und der westlich und östlich vorhandenen Nachbarschaft. Die zulässige Gebäudehöhe ist dabei durch maximale Trauf- und Firsthöhen über

NHN exakt bestimmt. Die Festsetzungen berücksichtigen ein erhöhtes Erdgeschoss (z.B. für Ladennutzungen). Auf die Festsetzung einer maximalen Vollgeschosszahl wird verzichtet. Die Festsetzung einer Mindest-Traufhöhe für die Hauptgebäude soll dazu beitragen, dass sich im Plangebiet, in zentraler Lage im Ortskern, keine in ihrer Höhenentwicklung unterdimensionierte Bebauung entwickelt. Mit der Festlegung maximaler Höhen, die der Topographie und dem Verlauf der Straßen folgend sich von West nach Ost reduzierend darstellen, wird gleichzeitig Fehlentwicklungen vorgebeugt und ein harmonisches Einfügen in den Bestand unter Erreichung der städtebaulichen Ziele gewährleistet. Weitergehende Abweichungen sollten daher nicht zugelassen werden. Sie würden im vorliegenden Maß auch den Grundzügen der Planung widersprechen.

Auch ist mindestens ein Stellplatz zu wenig nachgewiesen, da lediglich 11 Stellplätze vorgesehen sind, für 6 Wohnungen jedoch mindestens 12 Stellplätze nachzuweisen sind. Ob die Stellplätze überdies allesamt den rechtlichen Vorgaben entsprechen, kann mangels Vermaßung nicht verlässlich geprüft werden.

Aufgrund der gravierenden Mängel und dem Entgegenstehen des Entwurfs des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften in wesentlichen Punkten stehen überwiegende öffentliche Belange, namentlich der originäre Sicherungszweck der Veränderungssperre, der Erteilung einer Ausnahme hiervon entgegen. Das Einvernehmen der Gemeinde sollte daher hierzu nicht erteilt werden.

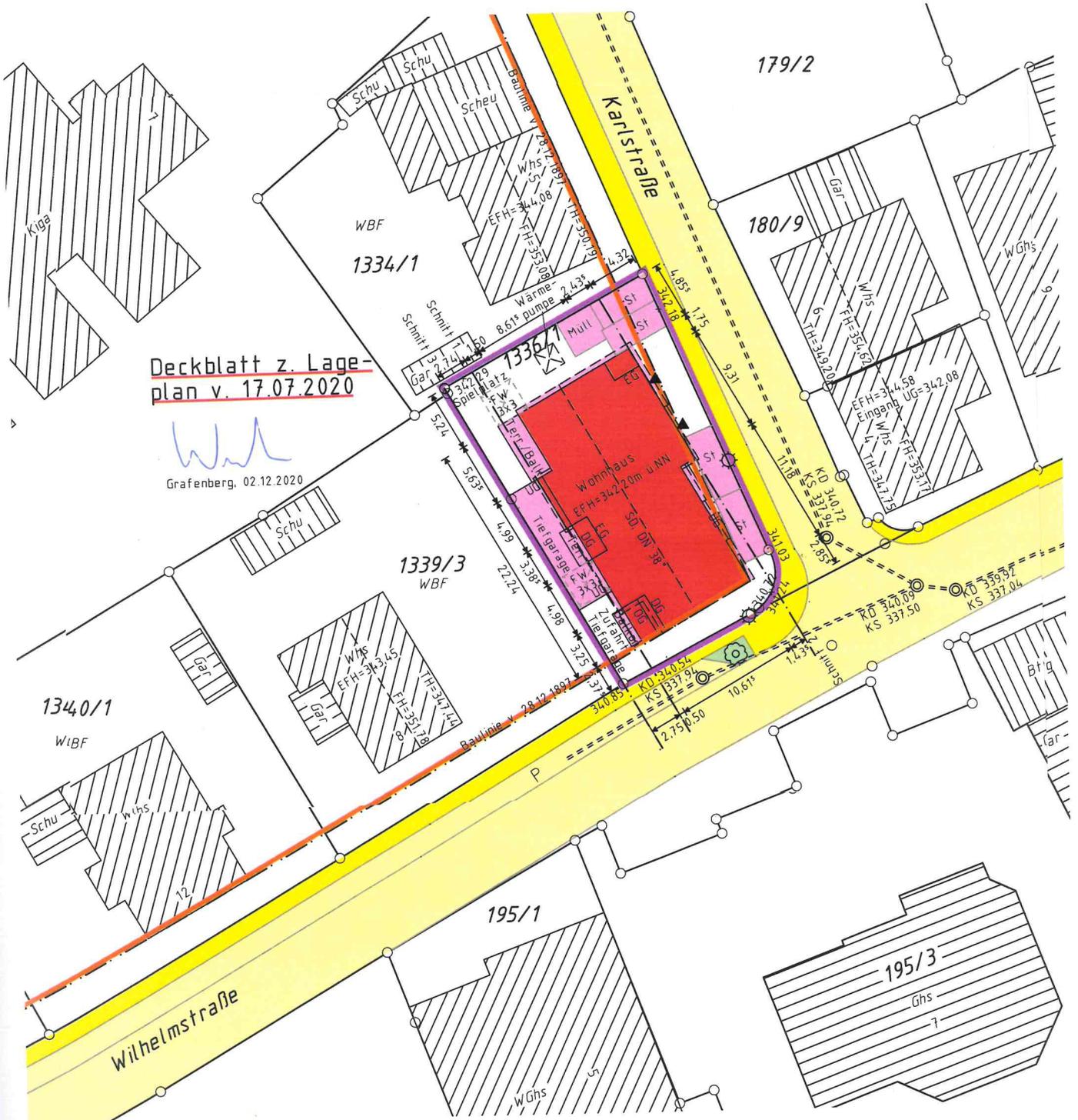
gez.
Stefan Adam

LAGEPLAN

Zeichn. Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

Landkreis: Reutlingen
Gemeinde: Pliezhausen
Gemarkung: Pliezhausen

Maßstab 1:500



Deckblatt z. Lageplan v. 17.07.2020

Grafenberg, 02.12.2020

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach § 4 Abs. 3-5 LBOVVO

Wur

Gefertigt :
Grafenberg, 17.07.2020
Vermessungsbüro Ulrich Wurster
Am Helfersbach 23, 72661 Grafenberg
Tel.: 0152 29205037