

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 71/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

07.07.2022
AZ 632.6
Christa Armbruster

Bauvorhaben Reisachstraße 16, Dörnach

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
Die oberirdischen Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Die geplante Stützmauer auf der Ost- und Südseite ist mit geeigneten Pflanzen wirksam einzugrünen.

II. Begründung

Die Bauherrschaft beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Reisachstraße 16 in Dörnach.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, eine Baulinie ist ebenfalls nicht vorhanden.

Somit ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Danach ist es 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.

Das Bauvorhaben erfüllt die oben genannten Voraussetzungen; es ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig.

Aus der Straßenabwicklung und den weiteren Plänen ist ersichtlich, dass es sich bezüglich Kubatur, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung gut einfügt. Auch die Geländegestaltung ist an das umgebende Gelände gut angepasst.

Für die wegen der Stellplätze an der Reisachstraße im Ost- und Südbereich erforderliche Stützmauer sollte eine wirksame, geeignete Eingrünung gefordert

werden, zudem die Ausführung dieser Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag.

Für die fünf Wohnungen sind insgesamt acht Stellplätze geplant, sechs in der Tiefgarage und zwei oberirdisch an der Reisachstraße. Somit stehen für die drei größeren Wohnungen jeweils zwei Stellplätze zur Verfügung und für die beiden kleineren Wohnungen (62,18 m² und 62,71 m² Wohnfläche) jeweils ein Stellplatz. Dies erscheint vertretbar.

Ausdrücklich begrüßt wird, dass hier barrierefreier Wohnraum geschaffen werden soll. Das Einvernehmen der Gemeinde zu diesem Bauvorhaben kann erteilt werden.

gez.

Christa Armbruster