

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 81/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

06.07.2022
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Grundstücke Flst. Nrn. 1, 2 und 8, Dörnach - geänderte Planung

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt. Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Sitzplätze, Zugänge und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 14/2022 wird verwiesen. Über das Landratsamt Reutlingen wurde nun eine geänderte Planung eingereicht. Wesentliche Änderung ist die von der Gemeinde geforderte Umplanung der Stellplatzsituation, sodass nun je Wohneinheit 2,0 separat anfahrbare Stellplätze vorhanden sind. Erreicht wird das durch die Platzierung vier weiterer offener Stellplätze im Innenhof. Baurechtlich abgesichert ist die Zuordnung über eine Vereinigungsbaulast, die zur Folge hat, dass das Gesamtareal baurechtlich als ein Grundstück gilt. Die entsprechende Baulastübernahmeerklärung liegt vor. Auch für diese Stellplätze gilt das bisher Gesagte (vgl. Drucksache Nr. 14/2022):

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 öffentlichen 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.

Weitere Änderungen ergeben sich dahingehend, dass das an den Innenhof anschließende Doppelhaus um 90° gedreht wurde. Die Doppelhäuser 1 bis 4 wurden in den EFH um 10 cm niedriger gesetzt, die Gründe hierfür sind nicht bekannt. Alle Gebäude wurden teilweise um wenige Zentimeter länger und breiter. Dadurch ändern sich teilweise die Trauf- und Firsthöhen, die teilweise zwischen 5 und 15 cm niedriger liegen als bisher. Insgesamt erhöht sich somit das Maß der baulichen Nutzung, GRZ und GFZ sind indes eingehalten.

Weitere planungsrechtlich relevante Änderungen sind nicht erfolgt. Das Einvernehmen kann erteilt werden.

gez.
Stefan Adam