

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 04/2023

Ortschaftsrat  
Gniebel

Bauausschuss  
öffentlich

15.12.2022  
AZ 632.6  
Julia Baisch

## **Bauvorhaben Pliezhäuser Straße 30, Gniebel**

### **I. Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

### **II. Begründung**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Abbruch eines Wohnhauses mit Garage und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück Pliezhäuser Straße 30, in Gniebel. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans „Pliezhäuser Straße, Zeilstraße, Albstraße, Zollernstraße, Stiegele vom 24.01.1950“, der außer einer Baulinie keine Festsetzungen enthält. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit im Übrigen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nach der Umgebungsbebauung.

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 sieht 16 Stellplätze für 8 Wohneinheiten vor. Es wird vorliegend ein Schlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit erreicht, wodurch die gesetzlichen Vorgaben übererfüllt werden.

Das Baufenster aus dem Baulinienplan von 1950 wird in südlicher Richtung überschritten. Zwar überschreitet das Bauteil das üblicherweise zugrunde gelegte Maß von 1,5 m x 5 m, jedoch ordnet sich das Bauteil im Hinblick auf die Gesamtgebäudekubatur und die Höhenentwicklung unter, sodass die Überschreitung gestalterisch und städtebaulich vertretbar ist.

Zudem tragen die Bauteile zu einer Auflockerung der südlichen Gebäudeansicht bei und sind daher aus gestalterischer Sicht zu begrüßen.

Die Kriterien nach § 34 BauGB sind ansonsten eingehalten, sodass das Einvernehmen erteilt werden kann.

Darüber hinaus ist auf die formlose Anfrage zu verweisen (DS 93/2022). Die in diesem Zusammenhang formulierten Kriterien wurde Rechnung getragen, sodass ein qualifizierter Bebauungsplan aus Sicht der Verwaltung entbehrlich ist.

gez. Julia Baisch