Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 111/2024

Bauausschuss

öffentlich

15.01.2025
AZ 632.99
Stefan Adam

Bauvorhaben Friedrichstraße 26, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

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

II. Begründung

Das bestehende Einfamilienhaus Friedrichstraße 26 soll aufgestockt und zum Zweifamilienhaus ausgebaut werden. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es verläuft lediglich an der Friedrichstraße am Hausgrund eine (im Lageplan zum Baugesuch nicht dargestellte) Baulinie, die das Vorhaben indes nicht tangiert. Der östliche Grundstücksteil ist zudem mit dem Bebauungsplan „Ortszentrum (Rathausstraße)“ überplant, das Vorhaben wird von diesem mithin gleichsam nicht berührt. Daher richtet sich seine Zulässigkeit gemäß § 34 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.

Diese Kriterien sind erfüllt, das Einvernehmen ist zu erteilen.

Gemäß § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO sind bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen, keine weiteren Stellplätze nachzuweisen. Diese Voraussetzungen liegen vor.

gez.
Stefan Adam