Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

BA Oberweiler 41

29.10.2025
AZ 632.99
Salome Jarck

Bauvorhaben Oberweiler 41, Rübgarten

I. Eilentscheidung der Ortsvorsteherin

Dem Bauausschuss wird empfohlen, das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31 und 34 i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Pliezhausen, den 30.10.2025

B. Rapp

Brigitte Rapp

II. Begründung

Die Bauherren beantragen die Baugenehmigung für eine Wohnhaus mit Carport. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert lediglich eine Baulinie. Die Baulinie hat nach heutigem Recht die Rechtswirkung einer Baugrenze, d.h. sie darf nicht überschritten werden. Vor der Baulinie ist eine Bauverbotszone festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens 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.

Der geplante Carport überschreitet die Baulinie mit in etwa 1/3 der Größe, an der längsten Stelle beträgt die Überschreitung 2,00 m und liegt somit zum Teil in der in der Bauverbotszone. Es gibt entlang der Straße bereits mehrere vereinzelte Überschreitungen. Am Gebäude Oberweiler 41/1 befindet sich der Windfang vor der Baulinie. Das Grundstück Oberweiler 39 weist ein Vordach vor der Scheune von 2 m vor der Baulinie auf. Verkehrliche oder städtebauliche Bedenken bestehen nicht. Es soll vor dem Carport ein Stellplatz errichtet werden, der teilweise von dem geplanten Carport überdacht sein soll. Nach der

Landesbauordnung für Baden-Württemberg kann dieser nicht auf die Stellplätze angerechnet werden, da er die vorgeschriebene Länge von 5,00 m nicht einhält. Rechtlich wird somit nur ein Stellplatz nachgewiesen, obwohl die Planunterlagen 2 Stellplätze kennzeichnen. Der Stellplatz stellt aber zugleich auch die Zufahrt zum Carport dar. Des Weiteren soll vor dem Hauseingang im Zuge des Zugangsweges eine Außentreppe errichtet werden, da diese in der Bauverbotszone liegt ist auch hierfür eine Befreiung notwendig. Die Überschreitungen der Baulinie mit den baulichen Anlagen sind städtebaulich vertretbar.
Im Übrigen sind die Kriterien des § 34 BauGB eingehalten, weshalb das Einvernehmen in Summe zu erteilen ist.

Da die nächste Sitzung des Ortschaftsrats erst am 08.12.2025 stattfindet und die Gemeinde mit Schreiben vom 28.10.2025 gemäß § 54 Abs. 2 LBO zu Abgabe einer abschließenden Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Zugang dieses Schreibens durch das Kreisbauamt Reutlingen aufgefordert worden ist, ergeht gemäß § 72 i.V.m. § 43 Abs. 4 GemO eine Eilentscheidung der Ortsvorsteherin.