

**Beratungsgegenstand**

Neubau Wohnungsbau, 12 Wohneinheiten, Tiefgarage  
Lautertalweg 10/1, Ortsteil Herrlingen

- Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch

**Beschlussantrag**

1. Die Stadt Blaustein erteilt zum Bauvorhaben Neubau Wohnungsbau, 12 Wohneinheiten, Tiefgarage, Lautertalweg 10/1 im Ortsteil Herrlingen das Einvernehmen.
2. Zu den Befreiungen Dachform und Gebäudehöhe erteilt die Stadt Blaustein das Einvernehmen mit der Maßgabe, dass das Flachdach mit einer Substratstärke von 10 cm zu begrünen ist.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

**I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage**

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Herrlingen	14.05.2020	ö	Der Ortschaftsrat hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.	Ablehnung

**II. Sachvortrag**
**1. Sachstand**

Der Bauherr beantragt den Bau eines Gebäudes mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Lautertalweg 10/1, Flst. Nr. 219/14. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Lautertalweg“.

**2. Stellungnahme des Ortschaftsrats Herrlingen**

Vom Ortschaftsrat wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Die gesamte Bebauung ist durch die Schräge zu nah an der Lauter. Der Ortschaftsrat lehnt die zwei Wohnungen im Untergeschoss wegen der Terrasse ab. Zudem möchte der Ortschaftsrat, dass die Bebauung parallel zu der Lautertalstraße verläuft, so wie auch beim Gebäude Lautertalweg 10.

Der Ortschaftsrat lehnt die zwei Wohnungen im UG nicht grundsätzlich ab, sondern wünscht den Abstand parallel zum Lautertalweg.

### **3. Anzahl der Vollgeschosse**

Der Bebauungsplan weist zwei Vollgeschosse aus. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen geplant. Das Sockelgeschoss ist nicht als Vollgeschoss ausgebaut. Die Abstandsflächen des Gebäudes können auf dem eigenen Grundstück abgebildet werden, bzw. müssen als Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden.

### **4. Gebäudeform**

Da sich das Gebäude innerhalb der Baufelds befindet, ist es rechtlich nicht möglich, eine andere Gebäudeform zu fordern. Sollte an dieser Stelle eine andere Gebäudeform gewünscht sein, hätte dies bereits im Rahmen des Bebauungsplans gefordert werden sollen.

### **5. Gewässerrandstreifen/Terrasse**

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Baufelds. Der Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG beträgt im Innenbereich 5,0 Meter ab Böschungsoberkante. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Beantragt wird eine Terrasse innerhalb des Gewässerrandstreifens mit einer Tiefe von 1,0 Meter.

Da der Gewässerrandstreifen der Gewässerunterhaltung dient, ist er von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Terrassen sind hierin nicht erlaubt. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung, im Rahmen der Stellungnahme zum Bauantrag darauf hinzuweisen, dass die Terrasse innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig ist.

### **6. Dachform**

Der Bebauungsplan schreibt für Wohngebäude Satteldächer mit 20 – 35° Grad Dachneigung vor. Das Gebäude ist als Flachdachgebäude geplant.

Das Nachbargebäude wurde ebenfalls mit Flachdach genehmigt, weshalb die Stadtverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zur Befreiung von den Vorschriften zur Dachform zu erteilen. Dabei sollte gefordert werden, dass das Flachdach mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen ist.

### **7. Gebäudehöhe**

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass die Gebäudehöhe talseitig maximal 9,50 Meter betragen darf. Das Gebäude weist von der Lauter her gemessen eine Höhe von ca. 12 Meter aus.

Beim Nachbargebäude wurde eine Gebäudehöhe (Oberkante Attika) von 9,19 Metern genehmigt (NN 520,03), gemessen vom Lautertalweg her. Das Gebäude Lautertalweg 10/1 hat eine Gebäudehöhe von 9,25 Metern (NN 519,57), gemessen vom Lautertalweg her. Da sich das Gebäude der Höhe nach in die Umgebungsbebauung einfügt, empfiehlt die Stadtverwaltung, das Einvernehmen zur Befreiung von den Vorschriften zur Gebäudehöhe zu erteilen.

### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	-	-	-	-

#### Anmerkungen zur Finanzierung:

-

#### Externe Fachleute: -

#### Verfasser



Marleen Sönksen  
Fachbereich 3.1  
Bauamt

#### Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt

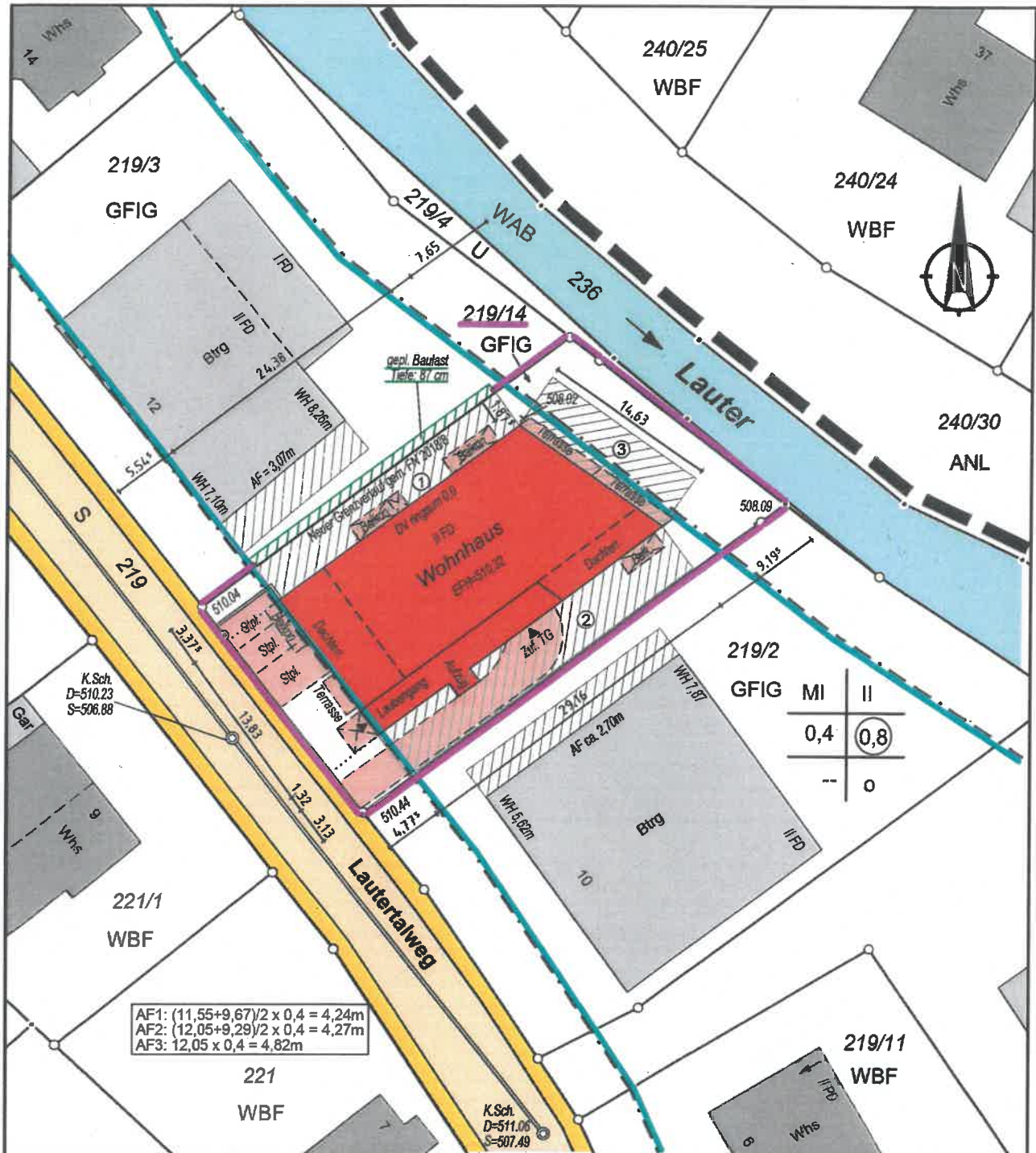
#### Anlagen

- Lageplan
- Ansichten

# LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL  
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)  
mit Abstandsflächen

KREIS: Alb-Donau-Kreis  
STADT: Blaustein  
GEMARKUNG: Herrlingen



**VOGT**  
**VERMESSUNG**

Kirchstraße 5  
89195 Staig  
info@vb-vogt.de

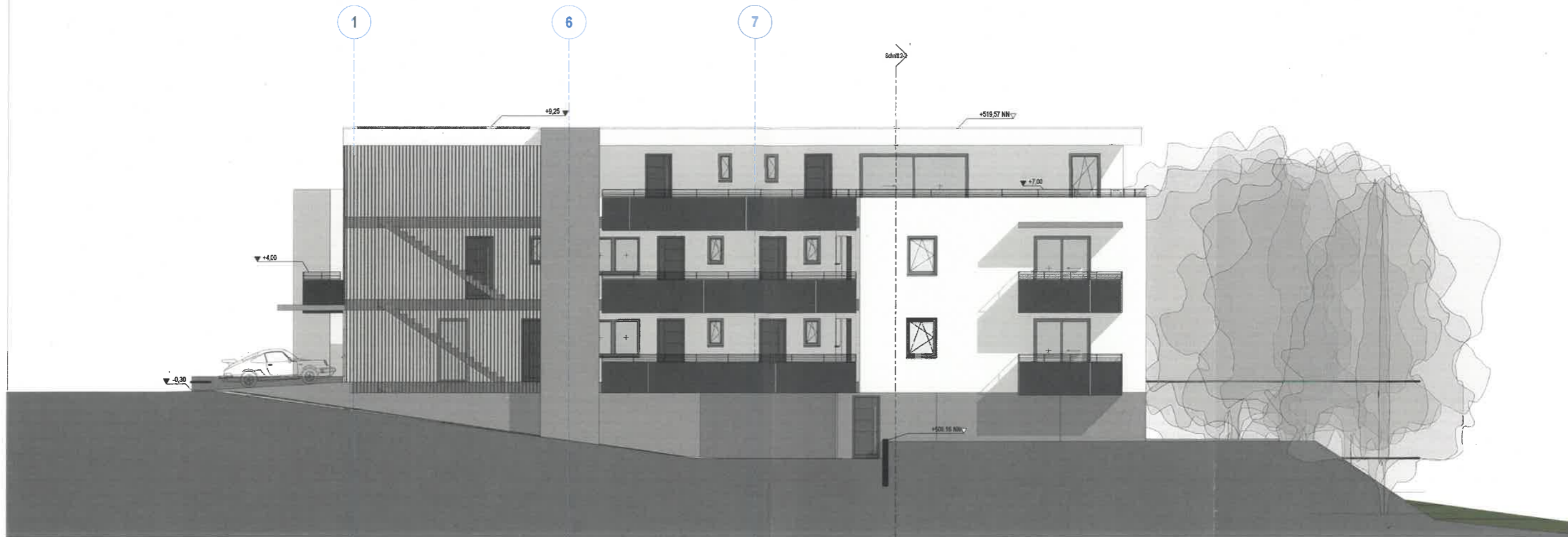
Tel. 07346 96 16 - 20  
Fax. 07346 96 16 - 10  
www.vb-vogt.de

**Maßstab 1 : 500**



*Kathrin Vogt*

**Kathrin Vogt, Dipl.-Ing.(FH)**  
Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieurin  
Amtsitz Staig  
Sachverständige nach § 5 LBOVVO



Unterschrift Architekt	Unterschrift Bauherr
Kirchheim unter Teck, den	Kirchheim unter Teck, den
Ort, Datum	Ort, Datum

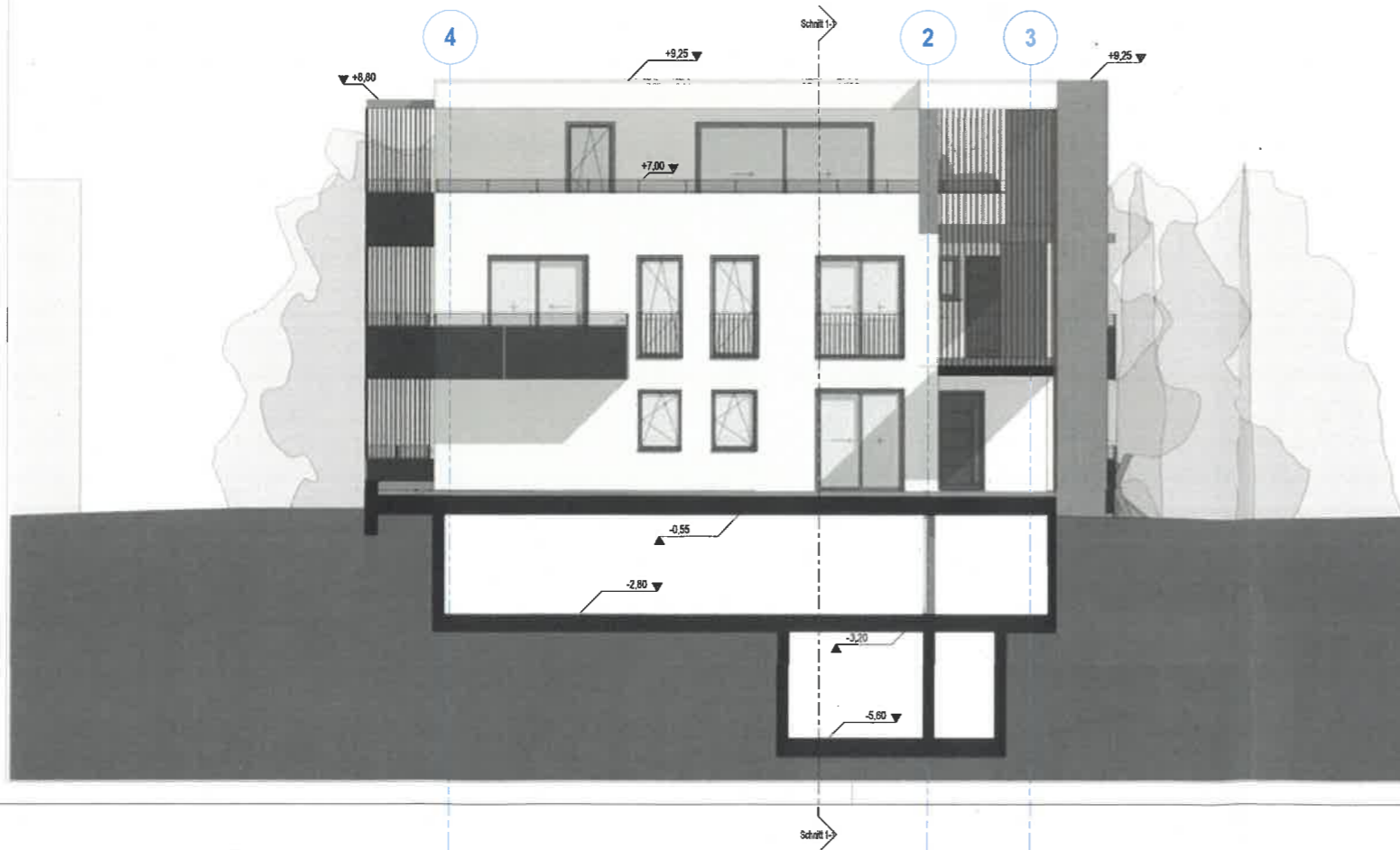
**Bauantrag**

**KLE**  
FREIE ARCHITECTEN BDA  
 STADTPLANER SKL

**KLE Architekten Einselen Kern**  
 Dipl. Ing. Freie Architekten BDA - Stadtplaner SRL  
 Steingaustraße 2 — 73230 Kirchheim unter Teck  
 Fon 07021-9751-0 — Fax 07021-9751-50  
 info@kle-architekten.de — www.kle-architekten.de

<b>Bauherr</b>					
<b>Projekt</b>	WOHNEN AN DER LAUTER Lautertalweg 10 89134 Blaustein - Herrlingen				
<b>Planinhalt</b>	Ansichten SW/NO				
<b>Projekt-Nr.</b>	<b>Bearbeiter</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Größe</b>	<b>Dateiname</b>	<b>Datum</b>
1928	HTK	1 : 100	A2 CF		11.03.2020

Plan-Nr.



Unterschrift Architekt	Unterschrift Bauherr
Kirchheim unter Teck, den Ort, Datum	Kirchheim unter Teck, den Ort, Datum

**Bauantrag**

**KLE**  
FREIE ARCHITECTEN BDA  
STADTPLANER SRL

**KLE Architekten Einselen Kern**  
Dipl. Ing. Freie Architekten BDA - Stadtplaner SRL  
Steingaustraße 2 — 73230 Kirchheim unter Teck  
Fon 07021-9751-0 — Fax 07021-9751-50  
info@kle-architekten.de — www.kle-architekten.de

<b>Bauherr</b>					
Projekt	WOHNEN AN DER LAUTER Lautertalweg 10 89134 Blaustein - Herrlingen				
Planinhalt	Ansichten SO/SW				Plan-Nr.
Projekt-Nr.	Bearbeiter	Maßstab	Größe	Dateiname	Datum
1928	HTK	1 : 100	A2 0F		11.03.2020