

Beratungsgegenstand

Erweiterung eines Wohnhauses in Hanglange – Erdgeschoss; Errichtung einer weiteren Wohneinheit, Leubeweg 52, Ortsteil Klingenstein

- Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch

Beschlussantrag

Die Stadt Blaustein erteilt zum Bauvorhaben Erweiterung eines Wohnhauses in Hanglange – EG; Errichtung einer weiteren Wohneinheit, Leubeweg 52 im Ortsteil Klingenstein sowie zur beantragten Befreiung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch nicht.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
-	-	-	-	-

II. Sachvortrag

1. Sachstand

Das Gebäude Leubeweg 52 wurde erstmals im Jahr 1972 genehmigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Leube-Buchbronnenweg“ sieht für das Grundstück in nördlicher und östlicher Richtung eine Baulinie vor. Dies bedeutet, dass auf dieser Linie gebaut werden muss, wobei ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Sie werden unter anderem festgelegt, um ein bestimmtes städtebauliches Bild zu erhalten, wie z. B. Straßenfluchten.

Bereits im Jahr 1972 wurde eine geringfügige Überschreitung der Baulinie in östlicher Richtung genehmigt. Im Jahr 1991 wurde das Gebäude erweitert, auch hier wurde die Baulinie in der gleichen Flucht überschritten.

Nun beantragt die Bauherrschaft erneut eine Erweiterung des Gebäudes in östliche Richtung, verbunden mit einer Befreiung für den geringfügigen Übertritt der Baulinie.

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung wurde gegen diese Befreiung Einwendungen erhoben. Vorgebracht wird, dass eine Baugrenze nachbarschützende Wirkung habe (Anmerkung der Verwaltung: gemeint sein müsste eine Baulinie).

2. Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß § 31 Absatz 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter anderem dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern **oder**
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung **auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen** mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Baugrenzen und Baulinien haben regelmäßig nachbarschützende Wirkung zugunsten des an derselben Grundstücksseite liegenden Nachbarn. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB müssen kumulativ vorliegen. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen, die sich explizit auf diese nachbarschützende Wirkung stützen, ist aus Sicht der Stadtverwaltung das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch zum Bauantrag und zur Befreiung nicht 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:

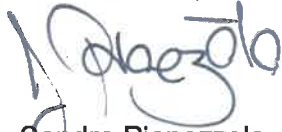
Externe Fachleute: -

Verfasser



Marleen Sönksen
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

- Luftbild
- Ansichten
- Antrag auf Befreiung



1:2.500

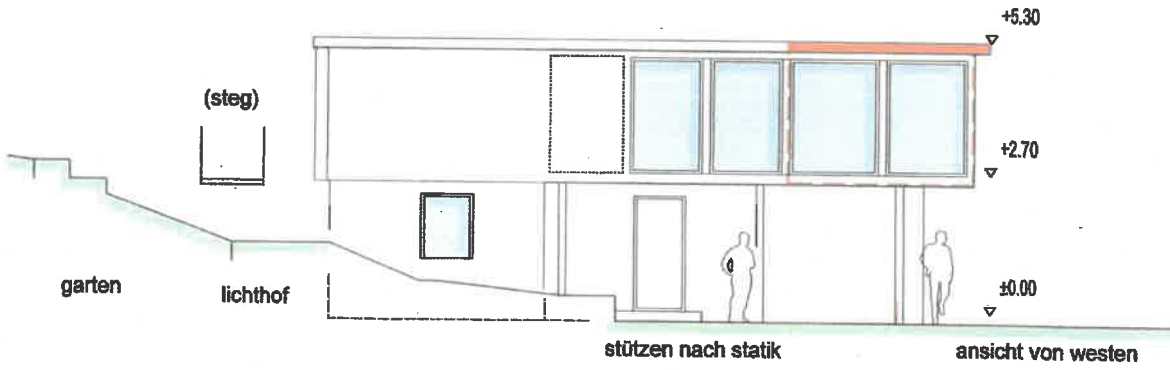
Am Pfaffenwiesbach

Am Pfaffenwiesbach

Pfaffenwiesbach



ansichten

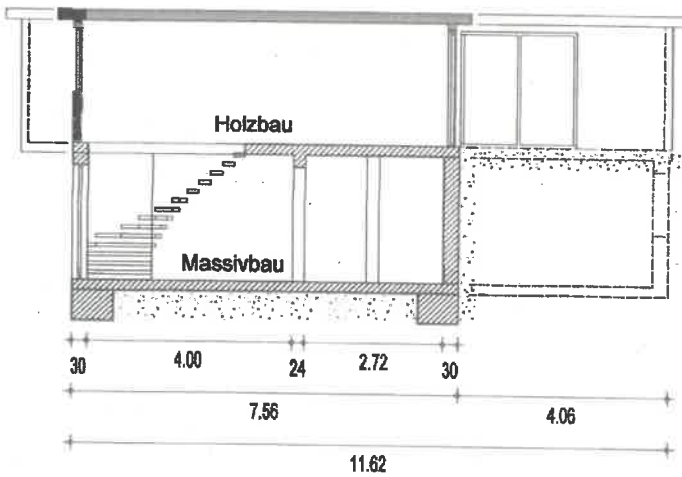


bauherr:
**sanierung wohnhaus
 leubeweg 52
 89231 blaubein**

bauführer:

querschnitt

plan:
ba-02 ansichten w+n, schnitt
 maßstab:
m 1:100
 planstand:
bauantrag
 datum:
25.10.2019
 unterschreiber:



EG - Wohneinheit WE.01

HG - Wohneinheit WE.02

nachbar

sämtliche abmessungen sind
 verantwortlich vom auftragnehmer
 vor beginn der ausführung am bau
 zu prüfen.



antrag auf befreiung

von einzelfestlegung im bebauungsplan

Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Kreisbaumeisterstelle
Schillerstraße 30
89077 Ulm

Ulm, den 24.10.2019

bauvorhaben: 10 - 97 Änderung und Erweiterung
Flurstück Nr. 118 / 32

Leubeweg 52
89134 Blaustein

mit der bitte um

Kenntnisnahme
 Freigabe
 Prüfung

Genehmigung
 Entscheidung
 Rücksprache

Verbleib
 Weiterleitung
 Rücksendung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zuge unserer Planung an der o.g. Immobilie wurde festgestellt, daß es zu Unter- und Überschreitungen der östlichen Baulinie gekommen ist. Das ursprüngliche Baufenster, so wie verzeichnet im amtlichen Lageplan (Bebauungsplan) weist eine Länge aus von 15,00 m.

April 1972 Bisher genehmigter Stand:

Die verzeichnete Baulinie wurde im nördlichen Bereich unterschritten, im südlichen dagegen überschritten.

August 1991 Erste Erweiterung EG Ost

Eine erste Erweiterung des Wohnbereichs im EG nach Osten fand bereits statt um 4,726 m. Es verblieb ein Rest mit einem Inneneck von einer Länge von 3,597 m. Dachvorsprünge waren nicht berücksichtigt. Siehe hierzu auch Planeinzeichnung im GEBA-Bauantrag vom 04.06.1991, wie genehmigt durch das Landratsamt Ulm am 19.08.1991.

Oktober 2019 Aktuelle Planung:

Das EG soll nun im Wohnbereich bis zur seiner Nordost-Ecke um 51 cm gegen die ursprüngliche Baulinie über den 1991 verbliebenen Streifen von 3,597 m verbreitert werden. Hierbei soll der Baukörper die ursprünglich im Bebauungsplan beabsichtigte Form ohne Inneneck erhalten. Es wird außerdem eine ansprechende Gestaltung mit einer großzügigen Verglasung angestrebt. Das HG (Hanggeschoss) bleibt dagegen unberührt und unterschreitet weiterhin die Baulinie um 99 cm.

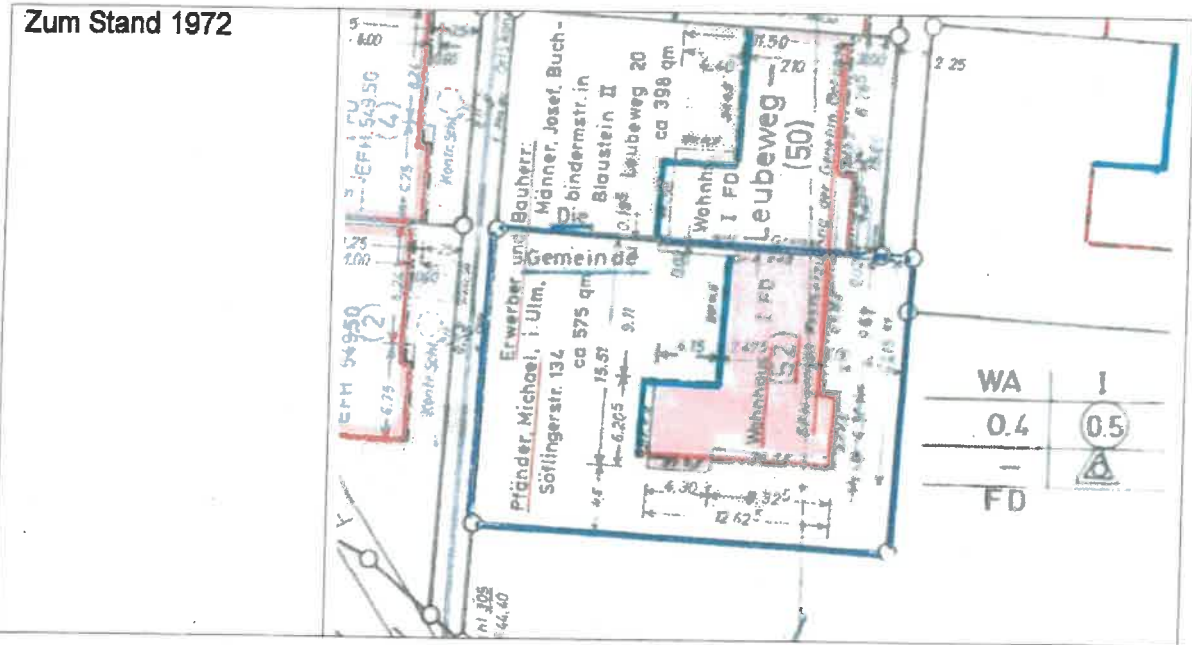
Wir bitten um Erteilung einer entsprechenden Genehmigung zur Ausführung gemäß unserer beiliegenden Planunterlagen. Herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

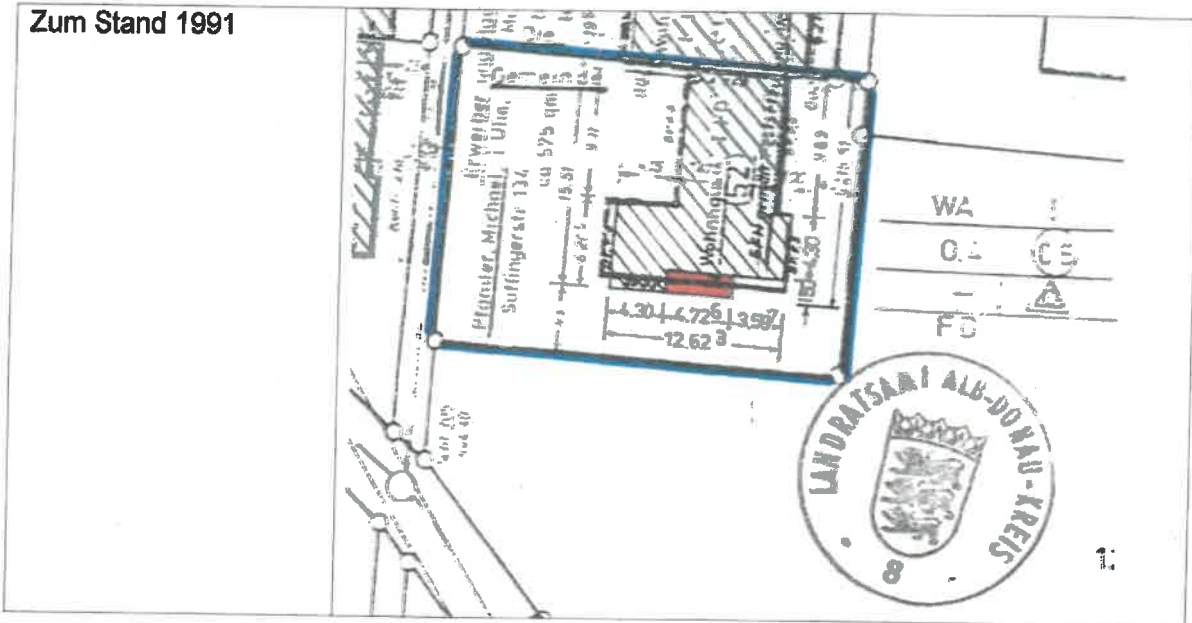
Anlage: Scans - Ausschnitte der jeweiligen Lagepläne 1971 , 1991, 2019

anlage 1

Zum Stand 1972



Zum Stand 1991



Zum Stand 2019

