



**Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beschlussvorlage**

**Beratungsgremium: Gemeinderat**

**Sitzung am 27.11.2012**

**Vorlagen Nr. 81 /2012**

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

**Bauantrag über Abbruch vorhandener Gebäude und Neubau  
Wohnanlage mit 7 Wohnungen an der Mähringer Straße 6 und 8**

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Bauantrag  
Erteilung des Einvernehmens

**Vorberatungen Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 02.10.2012  
Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 06.11.2012**

**Empfehlung der Vorberatung:**

Keine Zustimmung zur Erteilung des Einvernehmens.

  
**Thomas Kayser  
Bürgermeister**

### **Sachvortrag:**

Die Bauherrengemeinschaft Peteler & Wurst GbR plant den Abbruch der vorhandenen Gebäude, Mähringer Straße 6 und 8 und den Neubau eines 7-Familien Wohnhauses mit 7 Garagen, Müllcontainer und Fahrradraum am gleichen Standort.

Der Bauantrag hierzu wurde bei der Gemeinde Blaustein bereits am 02.08.2012 eingereicht.

Nach Prüfung durch die Baurechtsbehörde wurden die Planunterlagen ergänzt und ein notwendiges Brandschutzkonzept vorgelegt.

Das geplante Baugrundstück liegt unmittelbar an der Mähringer Straße gegenüber dem Ehrensteiner Friedhof.

Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. es muss sich u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Bei der Bausubstanz entlang der Mähringer Straße handelt es sich in diesem Bereich überwiegend um 2 ½ geschossige Gebäude.

Das geplante Mehrfamilienhaus auf den beiden Grundstücken Flst. 50/31 und 50/32 mit einer Größe von 535 qm besteht aus dem Erdgeschoß mit Doppelgarage, Kellerräumen und einer Wohnung an der Nordwestseite mit einer Länge von 20,86 m und 10,49 m Breite.

Im 1. Obergeschoß weitere 2 Wohnungen, gleichfalls 2 Wohnungen im 2. Obergeschoß, noch 2 weitere Wohnungen im Dachgeschoß mit Dachspitz.

Das Bauvorhaben erscheint entlang der Mähringer Straße 3-geschossig (siehe beiliegende Plankopien).

Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein, gleichfalls ist die Schaffung von neuem Wohnraum im innerörtlichen Bereich zu begrüßen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Die 7 Wohneinheiten sollen als Eigentumswohnungen veräußert werden.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis und das Bauamt Blaustein ist der Auffassung, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Es ist von der Größe und der Baumasse jedoch grenzwertig.

Entsprechend große und hohe Gebäude sind jedoch in der Mähringer Straße / Burgsteige in der näheren Umgebung gleichfalls vorhanden.

Bei der Beratung im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 02.10.2012 wurde jedoch die Zustimmung zum Einvernehmen aufgrund der Größe, Anzahl der Wohneinheiten und der Baumasse mehrheitlich nicht erteilt, mit der Maßgabe, das Vorhaben insgesamt zu reduzieren.

Das Vorhaben wurde daraufhin nochmals planerisch überarbeitet und dem Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 06.11.2012 erneut vorgestellt.

Es ergaben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Gestaltung als Doppelhaus durch Versatz  
dadurch wird der massive Eindruck zurückgenommen
- Änderung Dach mit Dachgauben
- Unterschiedliche Fassadengestaltung durch Farben und unterschiedliche  
Brüstungsgeländer, dadurch deutliche Nuancierung der Gebäudehälften
- Dachbegrünung der Garagenzeile
- Grenzberreinigung durch Flächentausch, dadurch Auflösung der Dreiecksituation
- Aufweitung des nördlichen Fahrweges und Verbesserung der beengten Situation

Stellungnahme des Kreisbaumeisters zum geänderten Vorhaben:

*„die Überarbeitung hat sich gelohnt.....der Versatz dürfte auch noch deutlicher ausfallen. Meines Erachtens ist die Planung zwar grenzwertig, aber doch durchaus genehmigungsfähig. Eine **maßvolle** Nachverdichtung des Innenbereiches ist sogar **erklärter Wille des Landes- und der Bundesregierung**. Ähnliche große „Gebäudekomplexe“ sind in der Mähringer Straße **bereits vorhanden**.*

Auf die Anregung des Kreisbaumeisters wurde eingegangen und der Versatz deutlicher ausgearbeitet.

Aufgrund der vorliegenden Einwendungen der Anlieger fand am 05.11.2012 ein Gespräch mit den Anliegern statt wobei die überarbeitete Planung erläutert und von den Anliegern zur Kenntnis genommen wurde.

In der Sitzung am 06.11.2012 wurde vom E-K-Ausschuss dem überarbeiteten Bauantrag aus den oben genannten Gründen erneut nicht zugestimmt.

Durch den Planverfasser wurde des Weiteren noch eine Straßenansicht, -abwicklung ausgearbeitet woraus die Einfügung des neuen Bauvorhabens ersichtlich ist.

Die Verwaltung und die Baurechtsbehörde ist nach wie vor der Auffassung dass das Bauvorhaben sich in die Mähringer Straße einfügt und eine Aufwertung des innerörtlichen Bereichs darstellt, zumal eine **maßvolle** Nachverdichtung von Innenbereichen erklärter Gesetzgebungswille ist.

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum überarbeiteten Bauantrag und Erteilung des Einvernehmens

15.11.2012

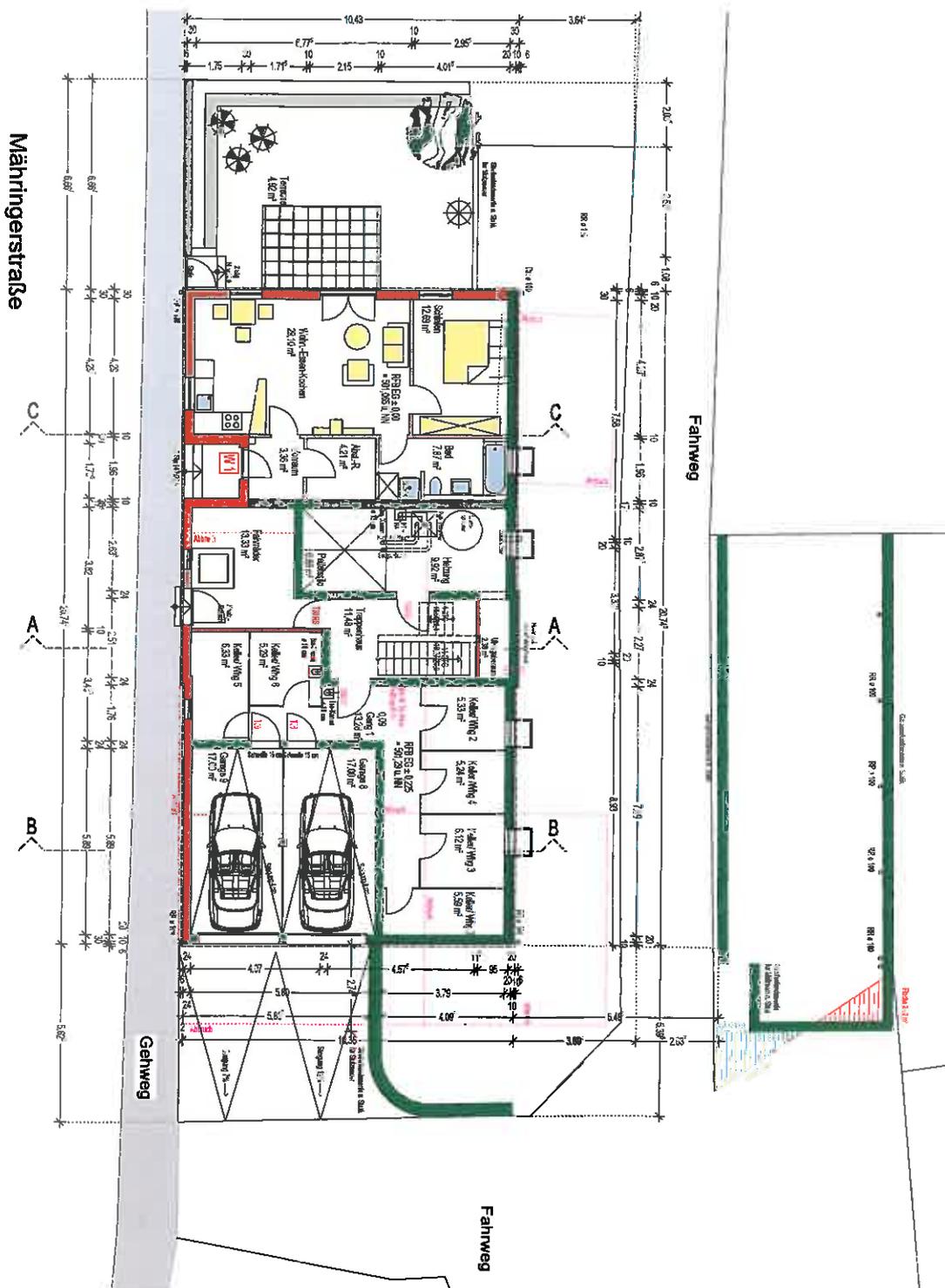


Franz Schmutz

Bauamt

Fachbereich 3.2

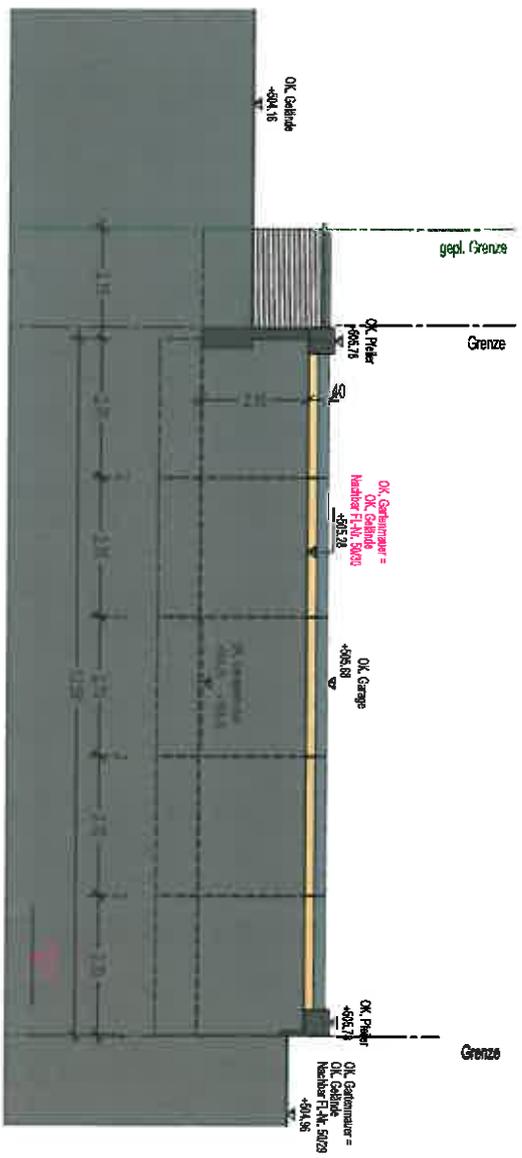
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof



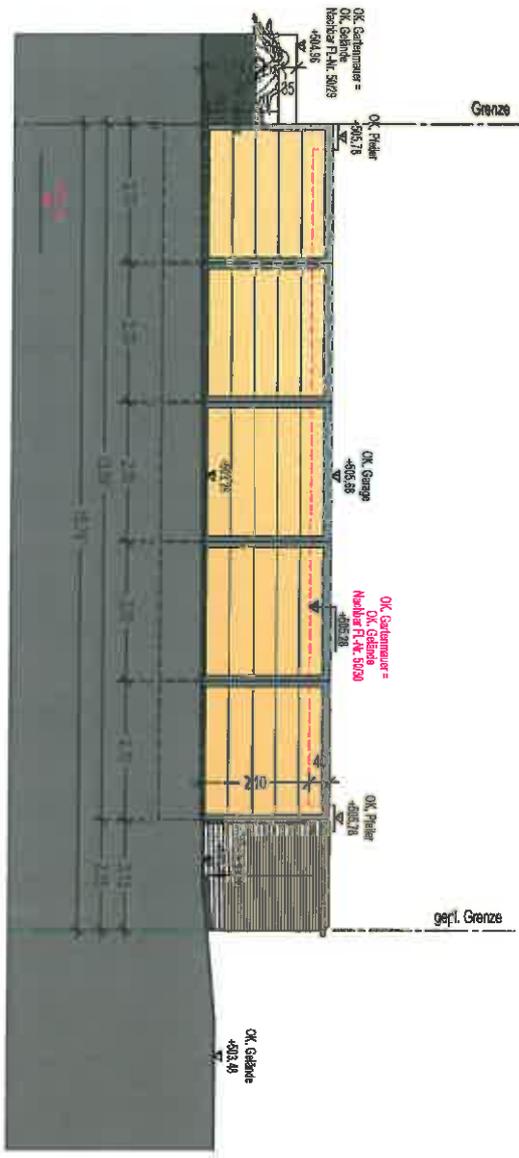
|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Bauherrschaft</b>    | p & w Patzelt u. Wfr. z. GRP<br>Staudenweg 57<br>89075 Ulm   |
|                         | anerkannt Bauherr  |
| <b>BAUVERWESEN</b>      | Ulmschmitt   |
| <b>BAUVERWESEN</b>      | Hedden Wohnanlage mit<br>7 Wohnungen,<br>7 Garagen, 3 Stellplätze<br>Mähringerstraße 6-8<br>89134 Blauren  |
| <b>BAUTEIL</b>          | Endgeschoss<br>mit Fundamente  |
| <b>PLANVERFASSEN</b>    | architektur & planungsbüro WZ<br>ritz & oliver wüst<br>Staudenweg 57 - 89075 ulm<br>Tel. 0731/4035590, Fax - 41<br>info@wz22.de<br>gepl. Architekt |
| <b>LEISTUNGSSTADIUM</b> | Ulmschmitt   |
| <b>LEISTUNGSSTADIUM</b> | BAUENTWURF   |
| <b>DATUM</b>            | 1/100  |
| <b>ZEICHNER</b>         | 12/03  |
| <b>KAUFSTREIFEN</b>     | 16   |

HM = 400 / 594 (0,25m)



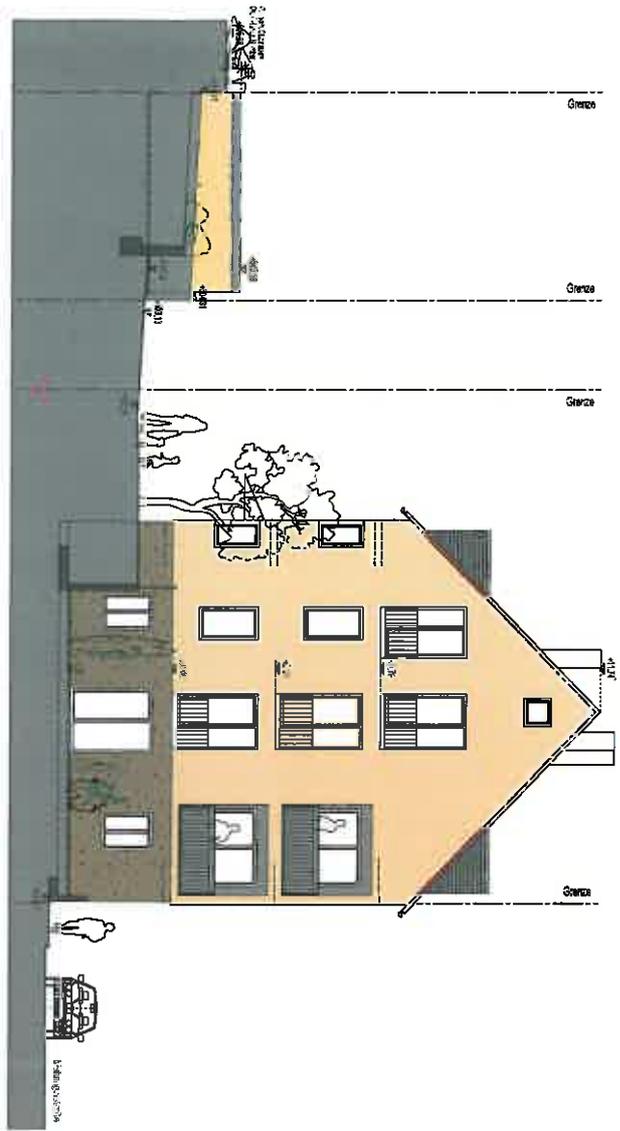


Garagenansicht Nord-Ost Gelände-Garten Fl.-St. 50/30



Garagenansicht Süd-West Fahrweg

|                       |  |          |       |
|-----------------------|--|----------|-------|
| <b>Bauherrschaft</b>  | p & w Peteler u. Wurst GbR<br>Stäudlenweg 57<br>89075 Ulm  |          |       |
|                       | anerkannt Bauherr  |          |       |
|                       | Unterschrift: .....  |          |       |
| <b>BAUVORHABEN</b>    | Abbruch der vorh. Wohnhäuser<br>Mähr.-Str. 6 + 8<br>Neubau Wohnanlage mit<br>7 Wohnungen,<br>7 Garagen, 3 Stellplätze<br>Mähingerstraße 6-8<br>89134 Blaustein |          |       |
| <b>BAUTEIL</b>        | Garagen - Ansichten<br>Nord - Ost/ Süd - West  |          |       |
| <b>PLANVERFASSER</b>  | architektur & planungsbüro w2<br>fritz & oliver wurst<br>stäudlenweg 57 - 89075 ulm<br>Tel. 0731/4035680, Fax: -81<br>fw@w2a2.de<br>gefertigt Architekt        |          |       |
|                       | Unterschrift: .....  |          |       |
| <b>LEISTUNGSPHASE</b> | <b>BAUANTRAG</b>   |          |       |
| <b>DATUM</b>          | 08. 2012 (MASSSTAB) PROJ.-NR.  | PLAN-NR. | INDEX |
| <b>GEZEICHNET</b>     | fw   | 1/100    | 12-03 |
| <b>GEPRÜFT</b>        |  |          | 23    |
| <b>GEÄNDERT</b>       |  |          |       |

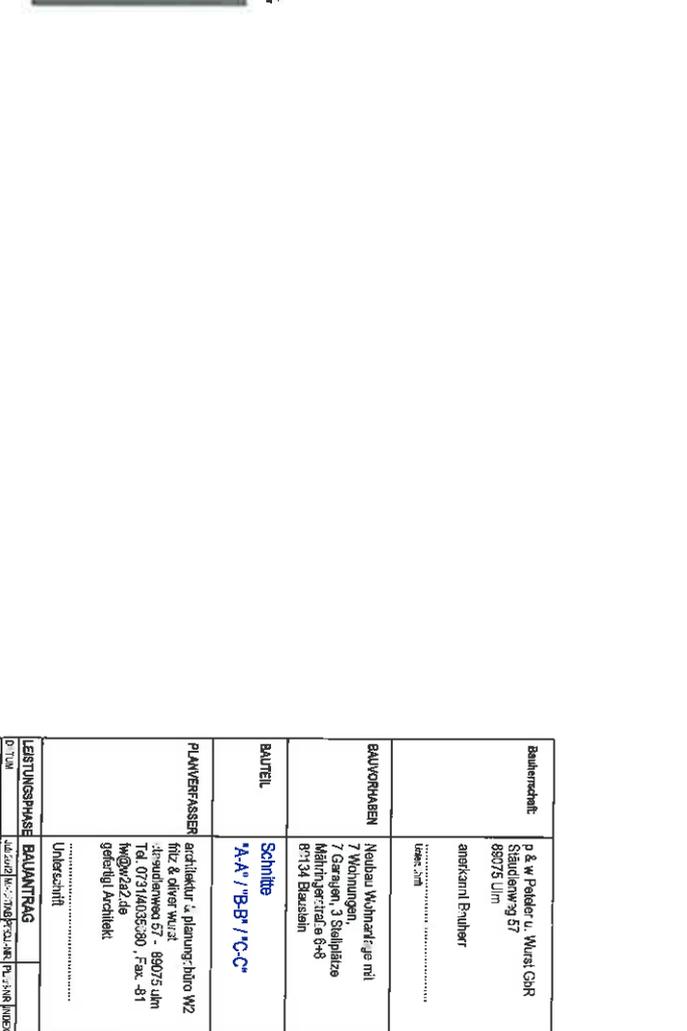
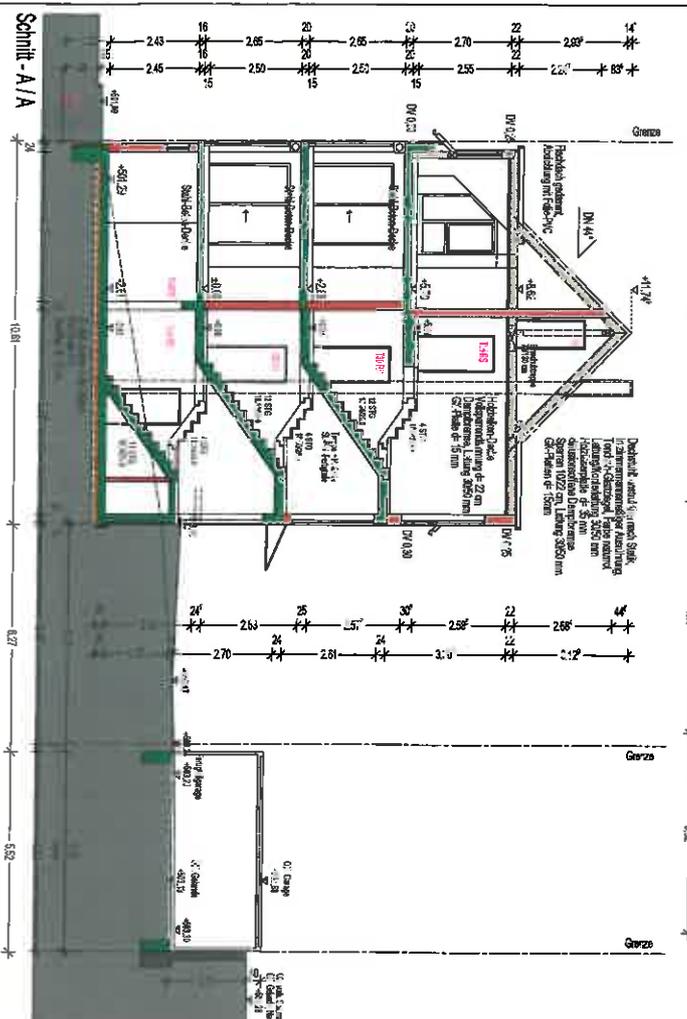
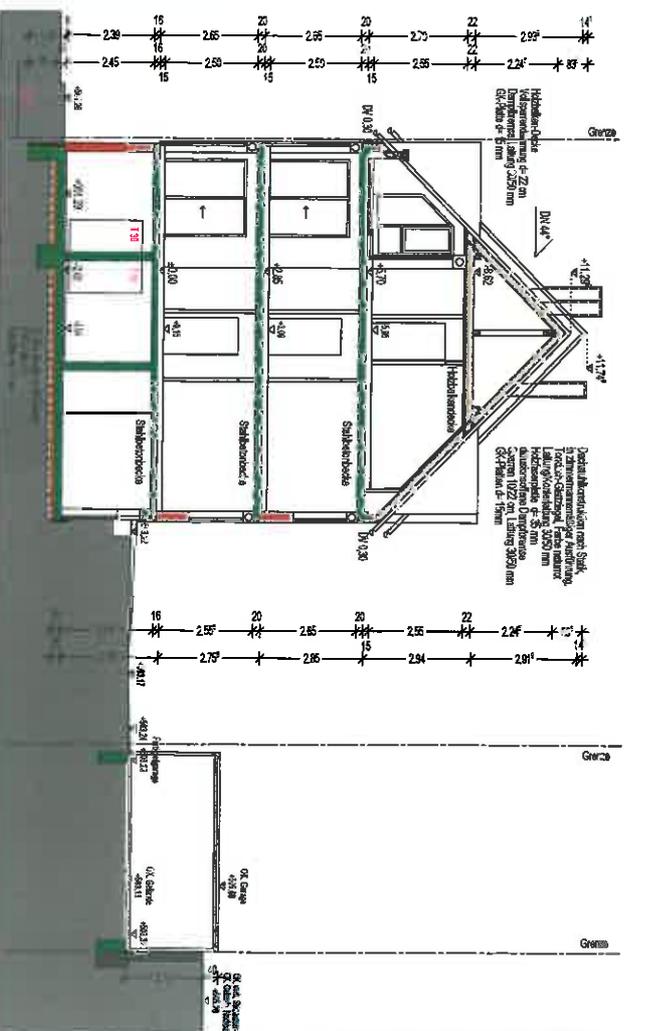
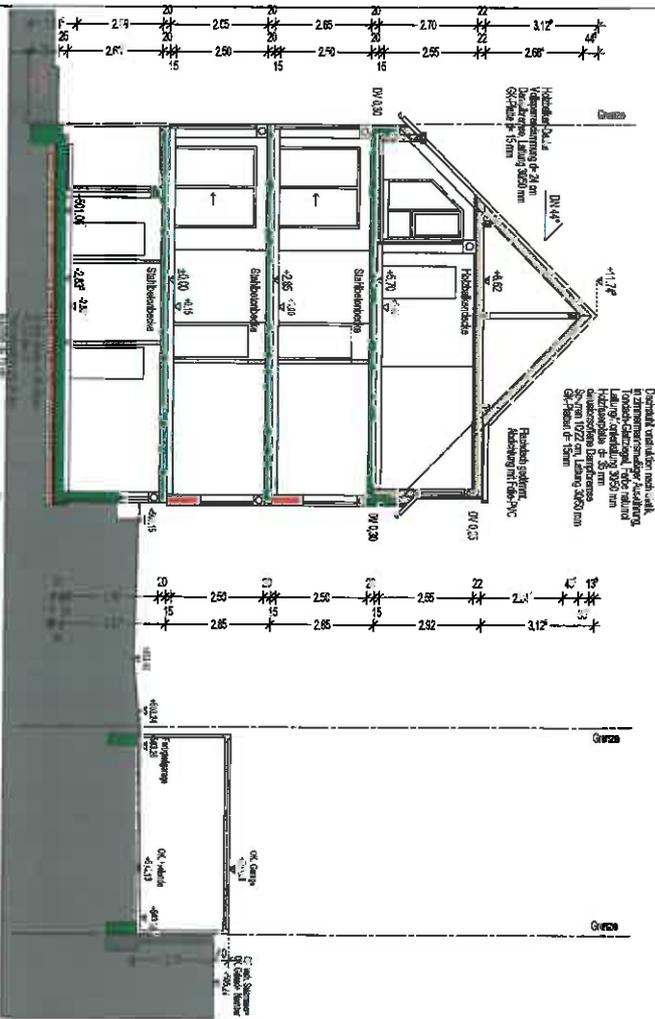


Nord-West

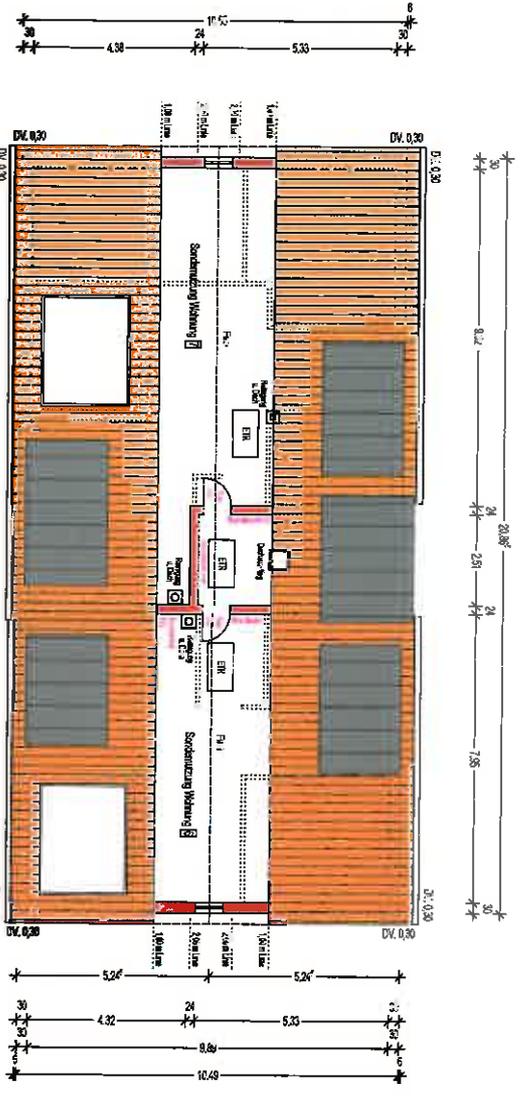


Süd-West

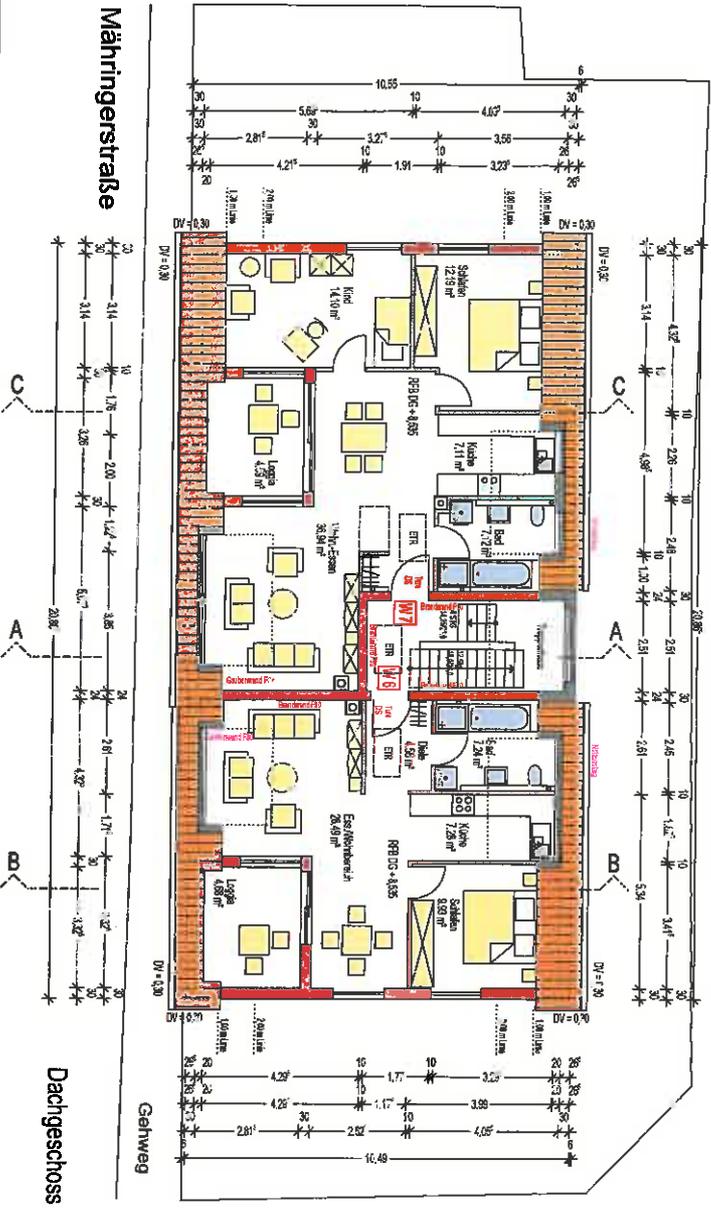
|                 |   |          |         |
|-----------------|---|----------|---------|
| Bauherrnschaft: | p & w Pezler u. Wurst GbR<br>Stauderweg 57<br>89075 Ulm   |          |         |
| Architekt:      | anerkannt. Bauherr<br>Ulmer-stadt   |          |         |
| BAUVERFAHREN    | Hochbau Wohnanlage mit<br>7 Wohnungen,<br>7 Garagen, 3 Stellplätze<br>Mahningsstraße 6+8<br>89134 Blaubeuren  |          |         |
| BAUTEIL         | Ansichten<br>Nord - West / Süd - West   |          |         |
| PLANVERFASSER   | architekturbüro & Planung: hahn w2<br>ritz & oliver witzel<br>staubdenweg 57 - 89075 ulm<br>Tel. 07314035680, Fax - 41<br>hwjgw2@2a2.de<br>gefordert: Architekt |          |         |
| LEISTUNGSPHASE  | BAUENTWURF  |          |         |
| Datum           | 14.02.2011  | Zeichner | hahn w2 |
| Gezeichnet      | W   | 1/100    | 12.03   |
| Blatt           | 22  |          |         |



|                |  |
|----------------|--|
| Zustandshalt   | p & w Peiderl u. Wurst GHR<br>Staudlenweg 57<br>88075 Ulm  |
| BAUVERFAHREN   | amerikanl Brühler  |
| BAUFORMEN      | Umsch. 2011  |
| BAUVERFAHREN   | Neubau Wohnanlage mit<br>7 Wohnungen,<br>7 Garagen, 3 Stellplätze<br>Mähringerstraße 6+8<br>89134 Bauslein   |
| BAUTEIL        | Schnitte<br>"A-A"/"B-B"/"C-C"  |
| PLANVERFAHREN  | architektu. u. planungsbüro WZ<br>fritz & oliver wuzl<br>Staudlenweg 57 - 88075 ulm<br>Tel. 0731/4035380, Fax. -81<br>fw@wz267.de<br>gefertigt Architekt |
| LEISTUNGSPHASE | BALANZTRAG   |
| DRITTEL        | 1/1000   |
| ZEITRAUM       | 12/07  |
| PROJEKTANT     | 20   |



Dachspitz (Bühne)



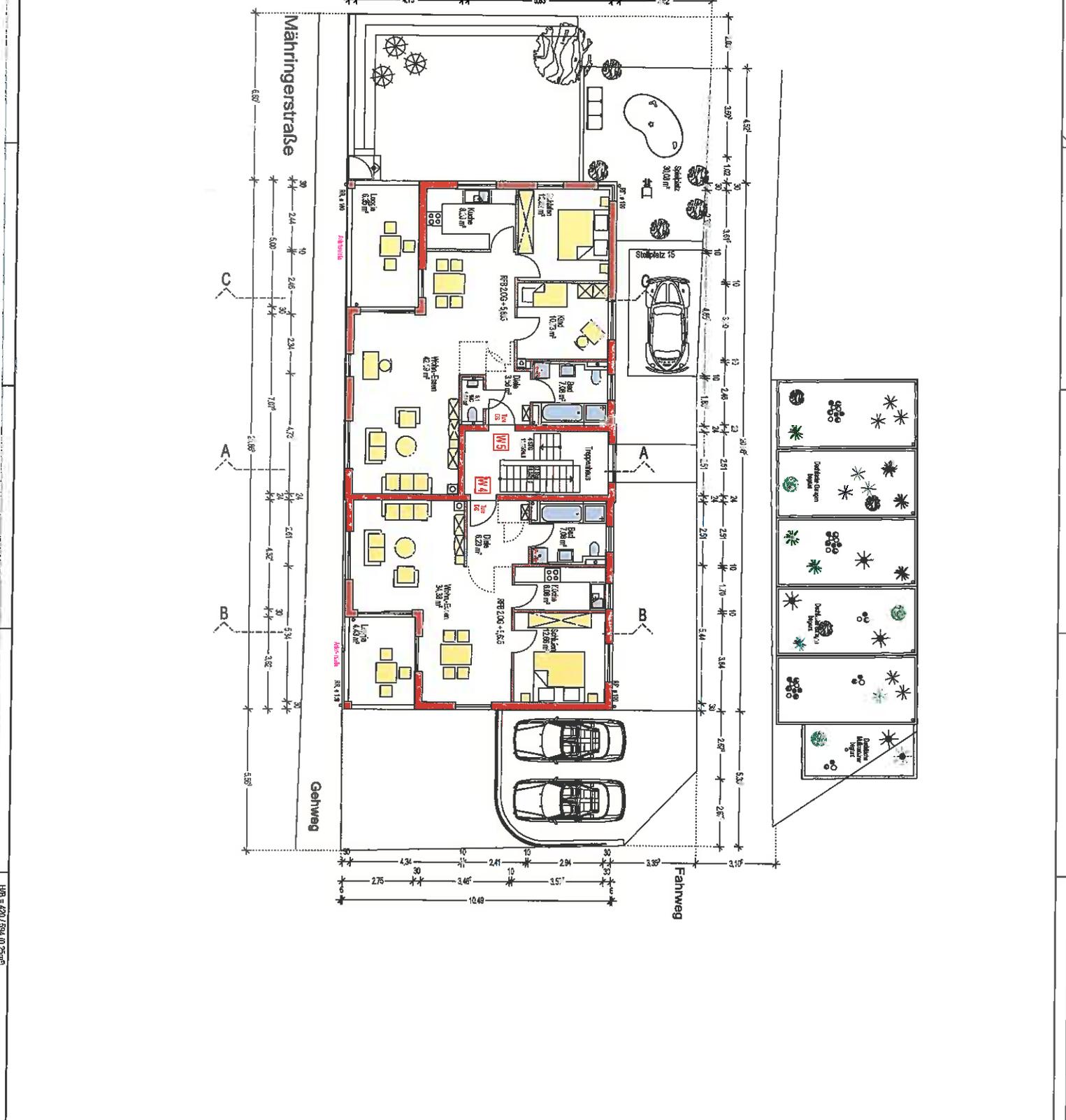
HB = 407/584 (0,25m)



|                      |   |             |              |
|----------------------|---|-------------|--------------|
| <b>Bauprojekt:</b>   | p & w Peister u. Wurst GBR<br>Staudenweg 57<br>89075 Ulm  |             |              |
| <b>BAUVERFASSER</b>  | arc, kamt Bauberr<br>Ulm  |             |              |
| <b>BAUVORHABEN</b>   | Neubau Wohnanlage mit<br>7 Wohnungen,<br>7 Garagen, 3 Stellplätze<br>Mähringer Straße 4-8<br>89134 Bismeln  |             |              |
| <b>BAUTEIL</b>       | Dachgeschoss<br>Dachspitz (Bühne)   |             |              |
| <b>PLANVERFASSER</b> | architektur & planungsbüro WZ<br>fritz & oliver wurst<br>steudlenweg 57 - 89075 ulm<br>Tel. 0731/403680, Fax: -81<br>fw@wz22.de<br>geologisch Annotiert |             |              |
| <b>LEBENSSTADIUM</b> | Unterschrift  |             |              |
| <b>LEBENSSTADIUM</b> | <b>BALANZTRAG</b>   | <b>DATE</b> | <b>DRUCK</b> |
| <b>GEZEIGT</b>       | 1/100   | 12-03       | 19           |
| <b>GEZEIGT</b>       |   |             |              |

|                |            |         |       |
|----------------|------------|---------|-------|
| LEISTUNGSPHASE | BAUANTTRAG | PLANNO. | INDEX |
| STADIUM        |            |         |       |
| GEZEICHNET     | 1/100      | 12.03   | 18    |
| GEZEICHNET     |            |         |       |
| GEZEICHNET     |            |         |       |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Bauherrschaft   | P & W Partner U. Wurzl GBR<br>Stadlerweg 57<br>89075 Ulm  |
| Bauherr         | amerikaner Bauherr  |
| Bauherr         | Ulmer & Schmitt   |
| BAUVORHABEN     | Neubau Wohnanlage mit<br>7 Wohnungen,<br>7 Garagen, 3 Stellplätze<br>Mähringerstraße 6-8<br>89134 Blaubeirn                                   |
| BAUTEIL         | <b>2. Obergeschoss mit Garagen<br/>und Nebengebäude</b>   |
| PLANVERFASSENDE | architekt & planungsbüro W2<br>ritz & oliver wurz<br>Jägerdenweg 57 - 89075 Ulm<br>Tel. 0714035680, Fax. 41<br>hw@w2.de<br>gödelrig/architekt |
| ULMER & SCHMITT |   |





**Peteler & Wurst GbR**  
Stäudlenweg 57 89075 Ulm  
Tel. 0731 / 4035680 Fax 0731 / 4035681 Mobil 0163 / 3678658

Peteler & Wurst Stäudlenweg 57 89075 Ulm

Gemeinde Blaustein  
Herrn Bürgermeister Thomas Kayser  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein

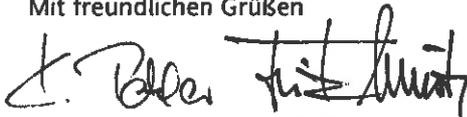
21. November 2012

**Stellungnahme als Entscheidungsgrundlage  
für die Sitzung des Gemeinderats am 27.11.12  
zum Bauantrag Mähringer Str. 6 und 8 in 89134 Blaustein**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kayser,  
sehr geehrte Gemeindeverwaltung,

in Interesse einer objektiven Beurteilung unseres eingereichten Bauantrags erhalten Sie heute unsere Stellungnahme zum bisherigen Verlauf des Genehmigungsverfahrens mit der Bitte um Weiterleitung zur Sitzungsvorlage an alle Mitglieder des Gemeinderats.

Mit freundlichen Grüßen



Kurt Peteler und Fritz Wurst

Peteler & Wurst Stäudlenweg 57 89075 Ulm

Gemeinde Blaustein  
Herrn Bürgermeister Thomas Kayser  
Marktplatz 2  
89134 Blaustein

21. November 2012

**Stellungnahme als Entscheidungsgrundlage  
für die Sitzung des Gemeinderats am 27.11.12  
zum Bauantrag Mähringer Str. 6 und 8 in 89134 Blaustein**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kayser,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

in Anbetracht des bisherigen Verlaufs des Genehmigungsverfahrens zu unserem Bauantrag halten wir es für dringend angebracht, nunmehr selbst zum Sachverhalt wie folgt Stellung zu nehmen:

Bereits Anfang des Jahres hatten wir als Bauherrngemeinschaft beim Bauamt der Gemeinde Blaustein eine Bauvoranfrage gestellt, um die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Gebäudes (Lage, Größe, Form, Nutzung etc.) auf dem elterlichen Grundstück des Bauherren Peteler abzuklären. Diese Voranfrage wurde auch in Abstimmung mit dem Landratsamt positiv beantwortet, lediglich der Kniestock im Dachgeschoss sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der Kniestockreduzierung und aller baurechtlichen Vorgaben wurde die Planung erstellt und am 02. August 2012 der Bauantrag bei der Gemeinde und beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht. Nachdem die Gemeinde am 07. August 2012 die direkt angrenzenden Nachbarn nach §55 LBO informiert hatte, gab es seitens des Nachbarn Hundhammer (Hausnr. 10) einige Fragen bezüglich der baulichen Gestaltung der Grenzlinie (Stützmauer, Zufahrtssituation) zwischen Hausnummer 8 und 10, die aber im direkten Gespräch geklärt werden konnten. Seitens des Nachbarn Micheler (Hausnr. 6/1) wurden wir auf die Grundstückssituation im Bereich der derzeitigen Wendepalte angesprochen, da hier ein ca. 6,60 m langes und 3,90 m breites Dreieck zum Flurstück 50/5 gehört, das allerdings bisher nicht abgezäunt war und quasi öffentlich mit genutzt wurde. Auch diesbezüglich haben wir im Konsens mit dem Bauamt eine denkbar praktikable Lösung gefunden (siehe Anlage 1).

In der Sitzung des Ehrenstein-Klingenstein-Ausschusses am 02. Oktober 2012 wurde jedoch dem Bauantrag aufgrund eines am 29. September 2012 verfassten und von mehreren umliegenden Nachbarn unterzeichneten Schreibens an die Gemeinde die Zustimmung trotz Befürwortung durch den Bürgermeister und die Vertreter des Bauamts und ausdrücklichem Hinweis auf die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit versagt mit der Argumentation, das Gebäude wirke zu massiv und die Verkehrssituation verschlechtere sich durch die zusätzlichen Bewohner.

Daraufhin suchten Herr Krämer und Herr Schmutz vom Bauamt Blaustein sowie Herr Nauendorf vom LRA das Gespräch mit uns als Bauherren, um die vorgebrachten Bedenken auszuräumen. Die dabei erarbeiteten Vorschläge wurden in einer deutlich modifizierten Gliederung der Fassade, einer optischen Trennung in zwei Gebäudehälften und einer veränderten Farbgebung umgesetzt. Zudem wurden der vom LRA noch geforderte Kinderspielplatz und die Begrünung der Garagendächer berücksichtigt.

Obwohl diese Planüberarbeitung vom Bauamt Blaustein und dem Landratsamt sehr positiv beurteilt wurde (Zitat H. Nauendorf: „... die Überarbeitung hat sich gelohnt ... Meines Erachtens ist die Planung ... durchaus genehmigungsfähig. Eine maßvolle Nachverdichtung des Innenbereichs ist sogar erklärter Wille der Landes- und Bundesregierung. Ähnlich große Gebäudekomplexe sind in der Mähringer Str.

bereits vorhanden.“) hat der EK-Ausschuss am 06. November 2012 dem Antrag mit vier Gegenstimmen erneut nicht zugestimmt. Die dabei vorgebrachten Bedenken basieren aus unserer Sicht nach wie vor eher auf Vermutungen und subjektiven Einschätzungen als auf der bestehenden Rechtslage.

Diesen Bedenken ist entgegenzuhalten, dass sich die Verkehrssituation im Bereich Wendepalte und Zufahrtsweg deutlich zum Positiven verändert, da die bestehenden Garagen derzeit die Durchfahrt des Weges auf 2,90 m einengen, künftig aber eine unbebaute Breite von 6,45 m vorhanden ist (siehe Anlage 2). Auch darf nicht davon ausgegangen werden, dass wir als Bauherren weiterhin auf die Nutzung der bereits erwähnten und zum Flurstück 50/5 gehörigen Fläche (dreieckiger Ausläufer) verzichten werden. Durch Umwandlung in eine rechteckige Fläche wäre die Wendepalte auch nach Realisierung des Bauvorhabens in keiner Weise eingeschränkt. Die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Anlieferungen wäre künftig auf jeden Fall wesentlich besser.

Um einen möglichst geringen GRZ-Wert zu erreichen, haben wir bei der Planung der Außenanlagen auf die Oberflächenbeschaffenheit der Belagsflächen bezüglich der Versickerung großen Wert gelegt. Für Terrassen und Stellplätze werden Rasengittersteine verwendet. Die Restflächen sowie die Garagenabfahrt zum Gebäude werden mit versickerfähigem Pflasterbelag ausgeführt. Durch diese Maßnahmen konnte die Grundflächenzahl GRZ mit ca. 0,40 deutlich unter den erlaubten Wert von 0,60 begrenzt werden (siehe Anlage 3). An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Anteil der versiegelten Flächen bei einigen der bestehenden Grundstücke in der Mähringer Str. deutlich höher ist und der GRZ-Wert von 0,60 teilweise weit überschritten wird.

Auch die Tatsache, dass der Bereich der Wendepalte schon jetzt des Öfteren von benachbarten Anwohnern als Parkfläche genutzt wird (Anlage 4) und ein Befahren durch Rettungsfahrzeuge fast unmöglich macht, wird durch das Bauvorhaben mit Sicherheit nicht verschlechtert. Eine Zunahme des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich und in der Mähringer Str. ist ebenfalls nicht zu erwarten, da das Bauvorhaben weit mehr Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück aufweist als gefordert und in der Mähringer Str. üblich sind. Für die 7 Wohneinheiten sind 7 Garagen und 3 Stellplätze vorgesehen, was als vorbildlich angesichts der stets vollgeparkten Mähringer Str. zu werten ist (siehe Anlage 5). Es ist dabei vor allem auch davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner die Garagen und Stellplätze sehr wohl nutzen werden, da sich diese in direkter Nähe zum Hauseingang befinden.

Selbst wenn man von täglich 2-3 An- und Abfahrten pro Wohneinheit zu den Garagen und Stellplätzen ausgeht (was in kaum mehr als Schrittgeschwindigkeit möglich ist), sind das maximal 15-20 Bewegungen pro Tag, d.h. im Schnitt 1 Fahrzeug alle 30-45 Minuten. Da die Garagen mit Deckensektionaltoren ausgestattet werden, ist auch keine Behinderung oder Gefährdung anderer Benutzer des Zufahrtsweges zu erwarten.

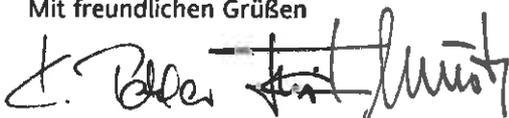
Dass das Bauvorhaben in dieser Weise geplant wurde, beruht auf der Rückmeldung zur Bauanfrage und auf verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit dem Bauamt Blaustein und dem Landratsamt, wobei die Genehmigungsfähigkeit der vorgelegten Pläne und das behördliche Interesse an einer Nachverdichtung des kommunalen Innenbereichs immer wieder bekräftigt wurden. Vor allem wurde in der Planung stets darauf geachtet, dass sämtliche baurechtlichen Vorgaben eingehalten werden und eine hohe Wohnqualität sowie energietechnische Nachhaltigkeit (KfW70, regenerative Heizung, etc) gewährleistet ist.

Was die Größe des geplanten Gebäudes betrifft, so fällt dieses im Vergleich mit dem deutlich überwiegenden Teil der Gebäude in der Mähringer Straße sowie direkt in der Martinstraße und Bergstraße angrenzenden Gebäuden keineswegs aus dem Rahmen (Anlage 6).

Um an dieser Stelle überhaupt eine bauliche Veränderung zu ermöglichen, wurde von Herrn Peteler das an das elterliche Grundstück Mähringer Str. 8 angrenzende Grundstück Mähringer Str. 6 von der Verwandtschaft zugekauft, da an den bestehenden Gebäudehälften, die inzwischen leer stehen, aufgrund der schlechten Bausubstanz keine separaten Bau- oder Sanierungsmaßnahmen möglich und sinnvoll sind. Der Zukauf und die bereits für Vorbereitung, Planung und Anpassungen erbrachten Architektenleistungen belaufen sich bereits im sechsstelligen Bereich und wären ohne Aussicht auf Genehmigung in dieser Form sicherlich nicht in Angriff genommen worden.

Wir bitten Sie als Gemeinderat und Gemeindeverwaltung, die obigen Gesichtspunkte wohlwollend zu berücksichtigen und den Bauantrag zu genehmigen.

Mit freundlichen Grüßen



Kurt Peteler und Fritz Wurst

**Anlage 3: Berechnung der GRZ durch Vermessungsbüro Steiger & Partner, Blaubeuren**

**Maßgebliche BauNVO 1990**

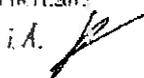
- 7.5 Maß der baulichen Nutzung
- 7.5.1 Grundflächenzahl = GRZ **0,60** m<sup>2</sup>
- 7.5.2 Geschossflächenzahl = GFZ **1,2** m<sup>2</sup>
- 7.5.3 Baumassenzahl = BMZ oder Baumasse m<sup>2</sup>
- 7.5.4 Zahl der Vollgeschosse = Z
- 7.5.5 Höhe der baulichen Anlage H m
- 7.6 Bauweise abweichende
  - offen
  - geschlossen
  - Bauweise

**8. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks**

- 8.1 Fläche des Baugrundstücks **534 m<sup>2</sup>**
- 8.1.1 zu Zuschlag nach § 21a Abs. 2 BauNVO m<sup>2</sup>
- 8.1.2 zu Flächenhaushalt auf Flurstück m<sup>2</sup>
- 8.1.3 ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (gemäß BauNVO) m<sup>2</sup>
- 8.1.4 ab Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bebauungsplan (§ 19 Abs. 3 BauNVO) ab Flächenhaushalt für Flurstück m<sup>2</sup>
- 8.1.5 ab Flächenhaushalt für Flurstück m<sup>2</sup>
- 8.2 Maßgebende Grundstücksfläche = MGF **534 m<sup>2</sup>**

| 8.3     | Bauliche Nutzung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990  |   | Grundfläche  | Geschoßf.   | Baumasse                             |  |                    |                    |                                  |
|---------|---|---|--|---|--------------------------------------|--|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| 8.3.1   | anzurechnende baul. Anlagen ohne Anlagen nach § 19 Abs. 1 BauNVO  | vorhanden<br>geplant  | m <sup>2</sup><br>220 m <sup>2</sup>                           |   |                                      |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.1.2 | anzurechnende baul. Anlagen nach § 20 Abs. 3 u. 4 bzw. § 21 Abs. 2 u. 3 BauNVO  | vorhanden<br>geplant  | 220 m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup><br>741 m <sup>2</sup>                                    | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup>     |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.1.3 | nitzzurechnende Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO   | vorhanden<br>geplant  | m <sup>2</sup><br>127 m <sup>2</sup>                           | 744 m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup>     |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.1.4 | davon anrechnungspflichtige oberirdische überdachte Stellplätze und Caragen   | vorhanden<br>geplant  | 127 m <sup>2</sup><br>84 m <sup>2</sup>                        | m <sup>2</sup><br>84 m <sup>2</sup>                                     |                                      |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.1.5 | in Anspruch genommen  |   | 347 m <sup>2</sup>   | 84 m <sup>2</sup>   | 744 m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.2.1 | zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung des Bebauungsplans<br>MGF x <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>0,60</td><td>1,2</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>GFZ</td></tr></table> BMZ | 0,60  | 1,2  | GRZ   | GFZ                                  |  | 320 m <sup>2</sup> | 641 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |
| 0,60    | 1,2   |   |  |   |                                      |  |                    |                    |                                  |
| GRZ     | GFZ   |   |  |   |                                      |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.2.2 | Zuschlag nach § 21 a Abs. 5 BauNVO  |   |  |   |                                      |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.2.3 | zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO<br>a) 50% des Wertes aus 8.3.2.1<br>Summe aus 8.3.2.1 und 8.3.2.3a<br>b) max 0,8 x MGF<br>oder<br>gem. Festsetzung im Bebauungsplan<br>c) ...% der Wertes aus 8.3.2.1<br>d) ... x MGF      |   | 160 m <sup>2</sup><br>481 m <sup>2</sup><br>427 m <sup>2</sup> |   |                                      |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.2.4 | davon zulässige Überschreitung durch überdachte Stellplätze und Caragen gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO: 0,1 x MGF   |   |  | m <sup>2</sup>  |                                      |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.2.5 | zulässige Nutzung (Summe)   |   | 427 m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup>  | 641 m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> |  |                    |                    |                                  |
| 8.3.2.6 | zulässige Nutzung überschritten<br>zulässige Nutzung überschritten um (Differenz aus 8.3.1.5 und 8.3.2.5)   | <input checked="" type="checkbox"/> nein<br><input type="checkbox"/> ja | m <sup>2</sup><br>%  | <input checked="" type="checkbox"/> nein<br><input type="checkbox"/> ja | m <sup>2</sup><br>%                  |  |                    |                    |                                  |

**9. Bestätigung**  
Lageplan zeichnerischer und schriftlicher Teil nach den Bauzeichnungen des Planverfassers vom \_\_\_\_\_ erstellt; die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt.

**Lageplanfertiger** Datum, Unterschrift  
Blaubeuren, den 16.11.2012  
i.A. 

**Anlage 1:** Flächentausch der Dreiecksfläche von Flurstück 50/5



**Anlage 2:** Zufahrtsweg vorher / nachher



Situation heute



Situation künftig

**Anlage 4:** Zeitweise Parksituation auf der Wendefläche



**Anlage 5:** Aktuelle Parksituation im Verlauf der Mähringer Str. mangels ausreichender Stellplätze und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken .



**Anlage 6:** Größenvergleiche des geplanten Objekts mit bestehenden Gebäuden in der Mähringer Str.

