



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 05.06.2018

Vorlagen Nr.

4/2018

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauung am Leubeweg, Gemarkung Klingenstein, Errichtung von 3 Doppelhäusern, Leubeweg 71-81 durch NAMLA GmbH

Beschlussantrag:

Zustimmung zur Errichtung von 3 Doppelhäusern und Erteilung des Einvernehmens.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	31.05.2016	Bauvoranfrage
EKA	11.10.2016	Zustimmung zur Aufstellung eines B-Plans
Gemeinderat	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss zum B-Plan
EKA	31.03.2017	Vorstellung städtebaulicher Entwurf
ATU	07.11.2017	Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf
Gemeinderat	12.12.2017	Grunderwerb Zustimmung

II. Sachvortrag

Das Gebäude Leubeweg 85 wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt. Bei dem Grundstück/Gebäude handelt es sich um das frühere Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt bisher als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Der Bauträger NAMLA GmbH, Architekturbüro Bichay, Ulm ist bereits Eigentümer des angrenzenden Grundstücks von Gebäude Leubeweg 85, Flst. 117/16 und beabsichtigt entlang des Leubewegs 2-geschossige Doppelhäuser mit Staffelgeschoss zu errichten.

Die Planung der 3 Doppelhäuser (s. Anlage) wurde mit dem Bauamt Blaustein und der Baurechtsbehörde des Landratsamtes abgesprochen. Im Hinblick auf die bereits bestehende Kettenhausbebauung zwischen Ritter-Wolf-Weg und Leubeweg fügt sich die aufgezeigte Doppelhausbebauung entlang des Leubewegs städtebaulich in die Umgebung positiv ein.

Die Planung wurde in Abstimmung mit dem Bauamt Blaustein weiter optimiert. Entlang des Leubewegs ist jeweils ein Doppelcarport mit Stellplatz vorgelagert (1,5 Stpl./Wohneinheit) mit zwischenliegender Durchgrünung, so dass die Länge des Baufeldes insgesamt ca. 75 m beträgt.

Nach Zustimmung zum weiteren Grunderwerb am 12.12.2017 wurde von der Verwaltung der Ausforstung des Baufeldes noch im Februar 2018 außerhalb der Vegetationsperiode zugestimmt.

Durch nachträgliche gegenseitige Übernahme von Abstandsbaulasten konnte das Baufeld auf insgesamt ca. 75 m reduziert werden.

Die Auspflockung und Freilegung des Baufeldes erfolgte jedoch noch nach dem „alten“ Abstandsflächenplan, so dass ca. 10 – 15 m in westlicher Richtung zu viel ausgeforstet wurde. Von Seiten des Bauträgers wird nach Abschluss der Bauarbeiten eine Wiederaufforstung erfolgen.

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung wurden verschiedenen Einwendungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, Parksituation und der topographischen Verhältnisse vorgebracht.

Durch die beabsichtigte Aufstellung eines Bebauungsplans werden entsprechend der Planungshoheit der Stadt die rechtlichen Grundlagen zur Bebauung geschaffen.

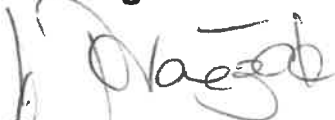
Beschlussantrag

Zustimmung zur Errichtung von 3 Doppelhäusern am Leubewegs durch den Bauträger NAMLA GmbH, Architekturbüro Bichay, Ulm und Erteilung des Einvernehmens.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:



Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt

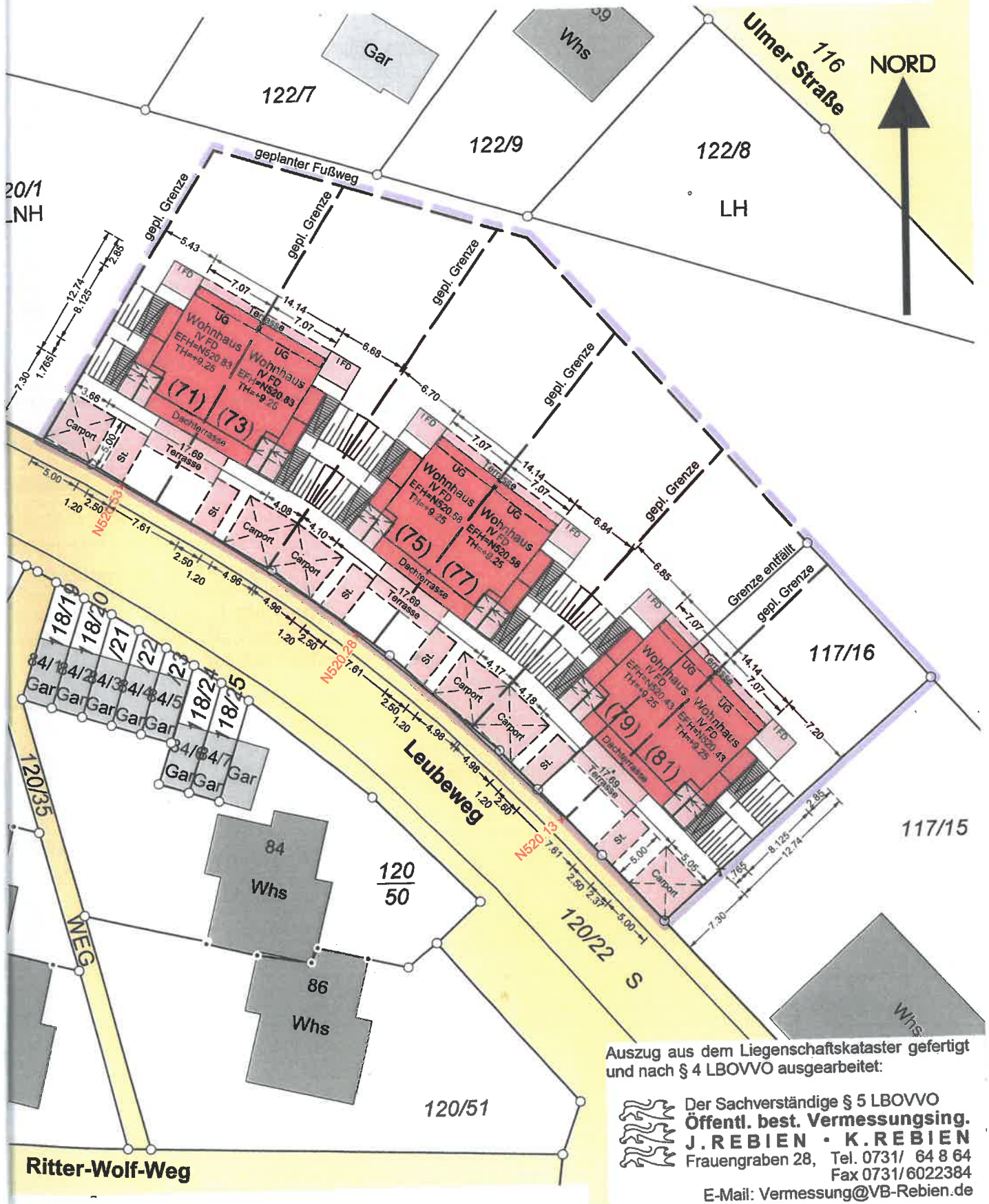
Anlagen:

Lageplan
Grundrisse, Ansichten

Alb-Donau-Kreis
 Gemeinde : Stadt Blaustein
 Gemarkung : Klingenstein
 Flur :

Lageplan

- zeichnerischer Teil -
 zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

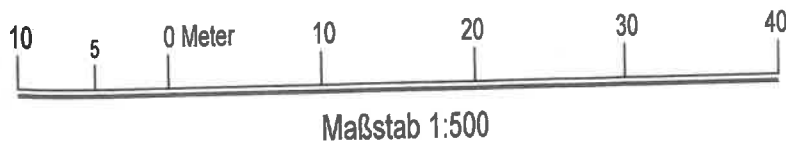


Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt
 und nach § 4 LBOVVO ausgearbeitet:

Der Sachverständige § 5 LBOVVO
 Öffentl. best. Vermessungsg.
J. REBIEN · K. REBIEN
 Frauengraben 28, Tel. 0731/ 64 8 64
 Fax 0731/6022384
 E-Mail: Vermessung@VB-Rebien.de

89073 Ulm, den 22. Februar 2018

V. Rebien





BAUVORHABEN:
 Neubau 3 Doppel-
 Häuser
 89134
 Blaustein-Klingenstein
 Leubeweg
 Flst. Nr. 117/16, 120/1

BAUHERR:
 NAMLA GmbH
 Ragai Bichay
 Zeitblomstr. 31/2
 89073 Ulm

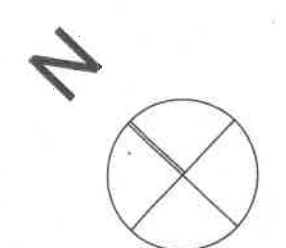
PLANVERFASSER:
 Architekturbüro Bichay
 Am Hohen Rain 152
 89079 Ulm
 Tel.: 07305 - 93144 0
 Fax: 07305 - 93144 1
 Tel.: 0731 - 26505464
 Fax: 0731 - 26505466
 info@bic-plan.de

PLANUNGSSTUFE:
 Genehmigungsplanung

Ansicht Süd
Straßenabwicklung
Teilansicht Nord

DATUM: 01.12.2017
GEÄNDERT: 09.04.18
MAßSTAB:
BLATT-NR.:

23



BAUVORHABEN:
Neubau 3 Doppel-
häuser
89134
Blaustein-Klingenstein
Leubeweg
Flst. Nr. 117/16, 120/1

BAUHERR:
NAMLA GmbH
Zeitblomster. 31/2
89073 Ulm

PLANVERFASSER:
Architekturbüro Bichay
Am Hohen Rain 152
89079 Ulm

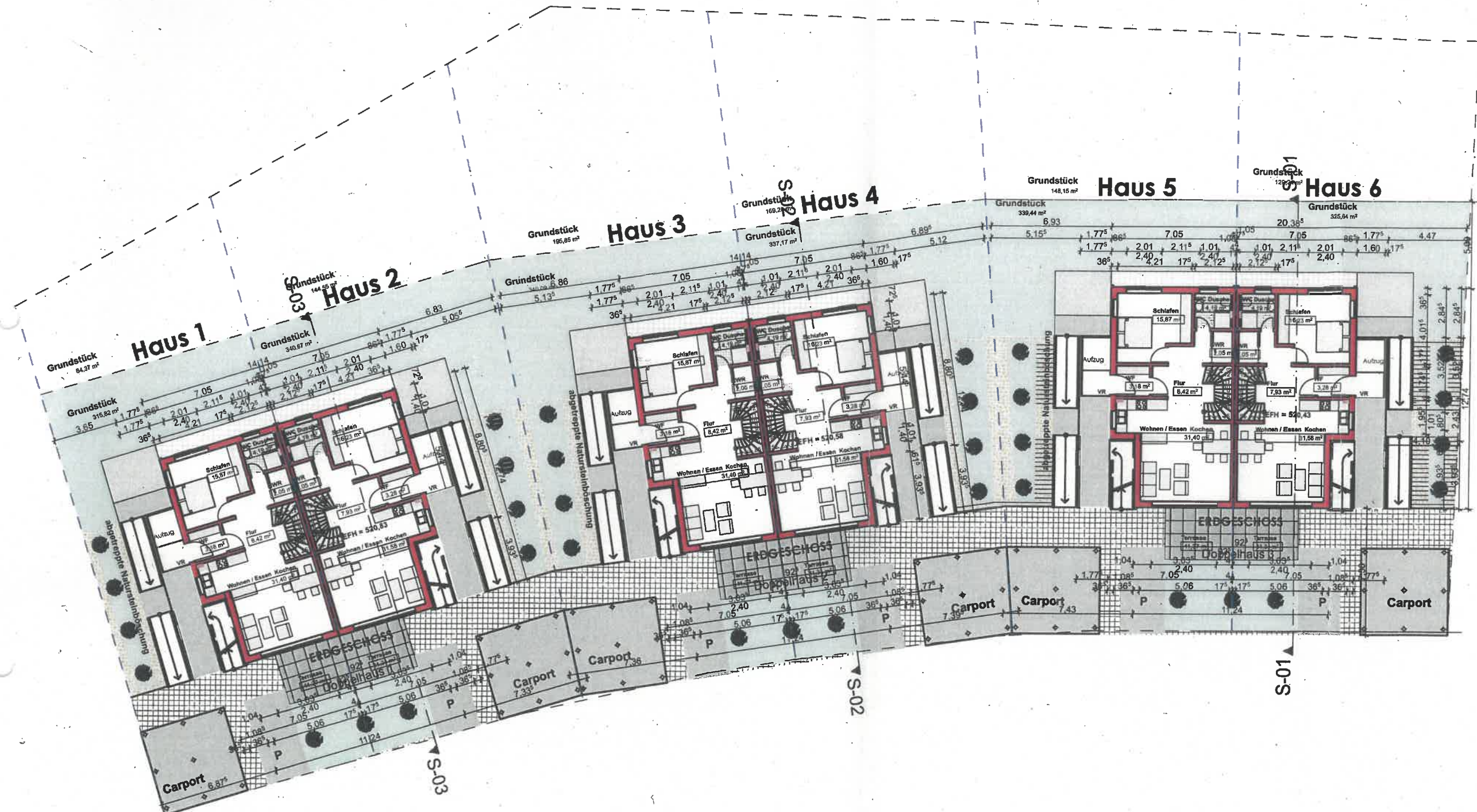
Tel.: 07305 - 93144 0
Fax: 07305 - 93144 1
Tel.: 0731 - 26505464
Fax: 0731 - 26505466
info@bic-plan.de

PLANUNGSSTUFE:
Genehmigungsplanung

Grundriss 1.OG
3 Doppelhäuser

DATUM: 01.12.2017
GEÄNDERT: 10.02.18

MAßSTAB: M 1:250
BLATT-NR.: 04



BAUVORHABEN:
Neubau 3 Doppel-
Häuser
89134
Blaustein-Klingenstein
Leubeweg
Flst. Nr. 117/16, 120/1

BAUHERR:
NAMLA GmbH
Zeitblomster. 31/2
89073 Ulm

PLANVERFASSER:
Architekturbüro Bichay
Am Hohen Rain 152
89079 Ulm

Tel.: 07305 - 93144 0
Fax: 07305 - 93144 1

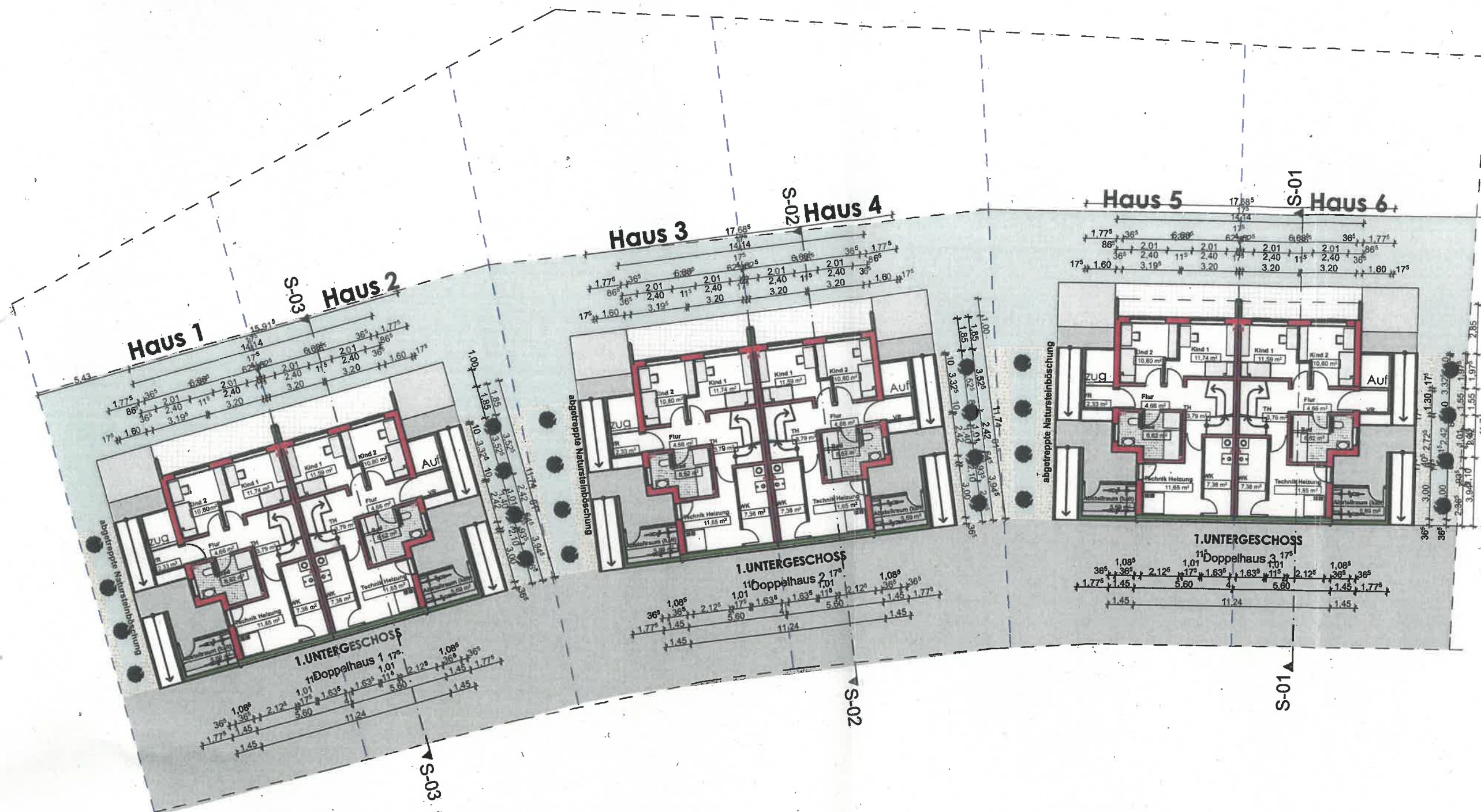
Tel.: 0731 - 26505464
Fax: 0731 - 26505466
info@bic-plan.de

PLANUNGSSTUFE:
Genehmigungsplanung

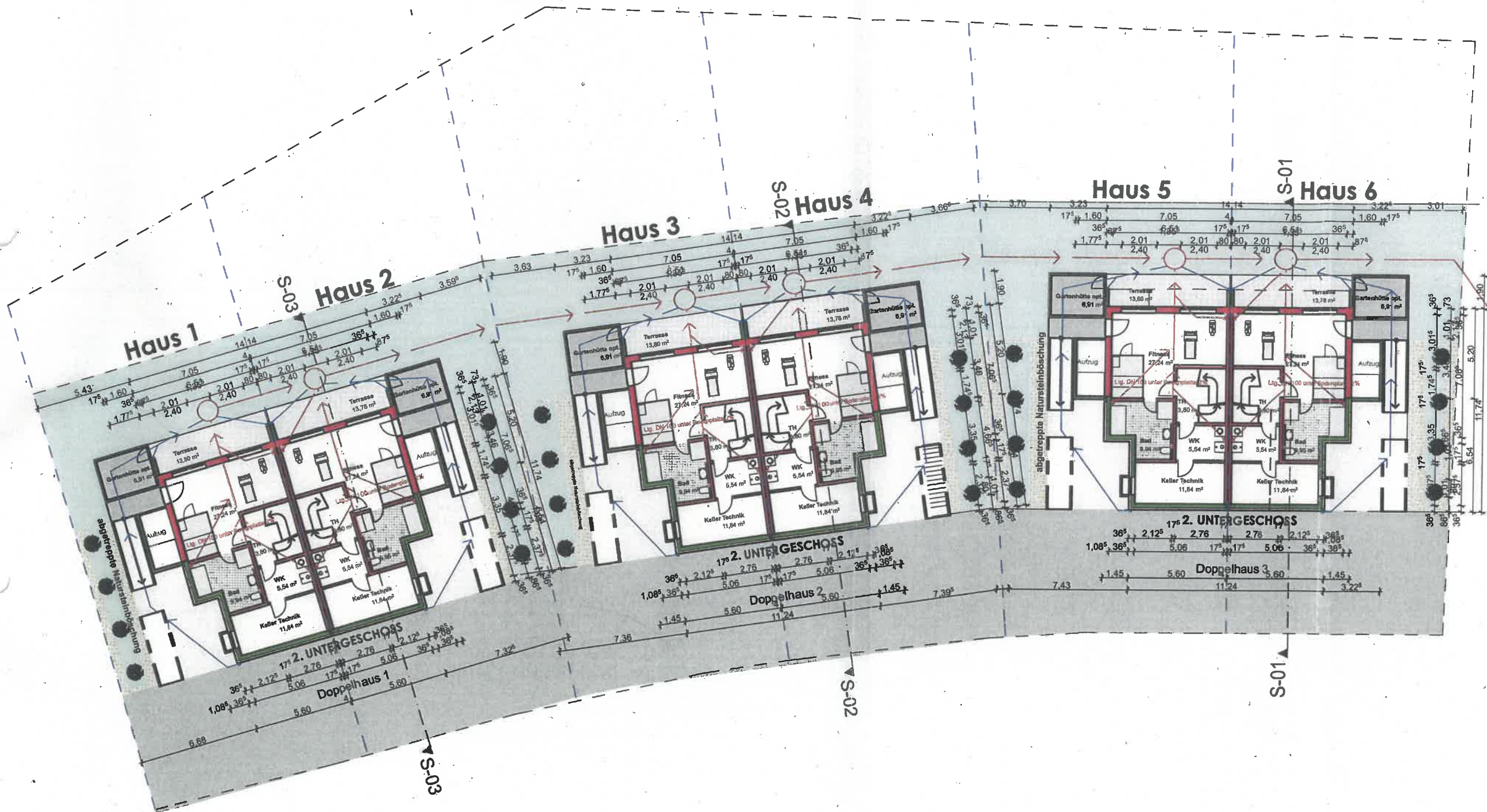
Grundriss EG
3 Doppelhäuser

DATUM: 01.12.2017
GEÄNDERT: 10.02.18

MAßSTAB: M 1:250
BLATT-NR.: 03



BAUVORHABEN: Neubau 3 Doppel- Häuser 89134 Blaustein-Klingenstein Leubeweg Flst. Nr. 117/16, 120/1	
BAUHERR: NAMLA GmbH Zeitblomster 31/2 89073 Ulm	
PLANVERFASSER: Architekturbüro Bichay Am Hohen Rain 152 89079 Ulm	
Tel.: 07305 - 93144 0 Fax: 07305 - 93144 1 Tel.: 0731 - 26505464 Fax: 0731 - 26505466 info@bic-plan.de	
PLANUNGSSTUFE: Genehmigungsplanung	
Grundriss 1.UG 3 Doppelhäuser	
DATUM: 01.12.2017	GEÄNDERT: 10.02.18
MABSTAB: M 1:250	BLATT-NR.: 02



BAUVORHABEN:
Neubau 3 Doppel-
Häuser
89134
Blaustein-Klingenstein
Leubeweg
Flst. Nr. 117/16, 120/1

BAUHERR:
NAMLA GmbH
Zeitblomster. 31/2
89073 Ulm

PLANVERFASSER:
Architekturbüro Bichay
Am Hohen Rain 152
89079 Ulm

Tel.: 07305 - 93144 0
Fax: 07305 - 93144 1
Tel.: 0731 - 26505464
Fax: 0731 - 26505466
info@bic-plan.de

PLANUNGSSTUFE:
Genehmigungsplanung

Grundriss 2.UG 1:250
3 Doppelhäuser

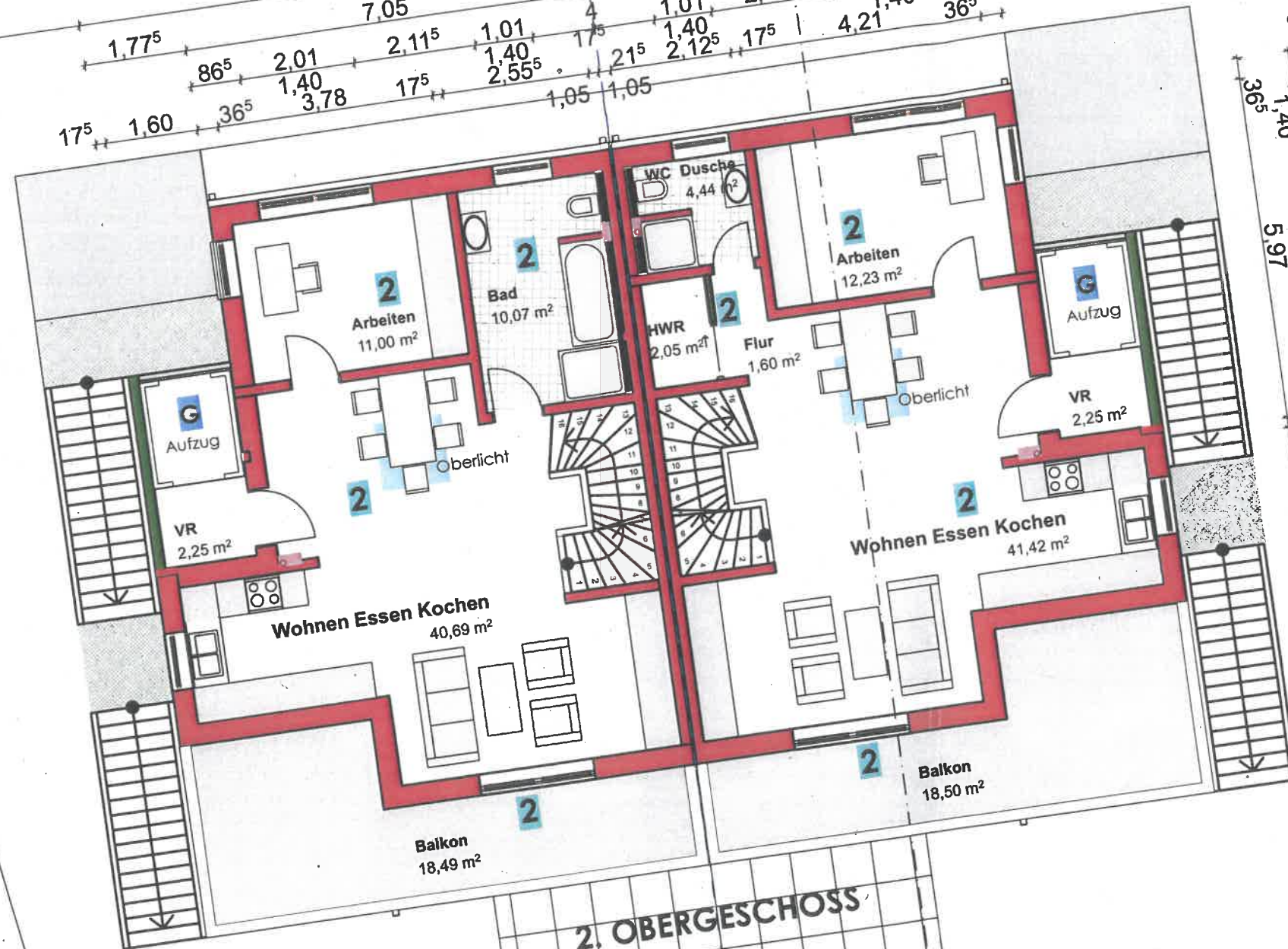
DATUM: 01.12.2017
GEÄNDERT: 10.02.18

MAßSTAB: M 1:250
BLATT-NR.: 01

UG2 (14)

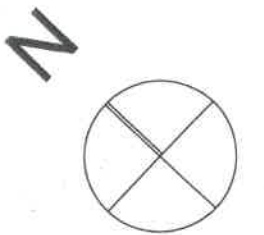
Haus 3

Haus 4

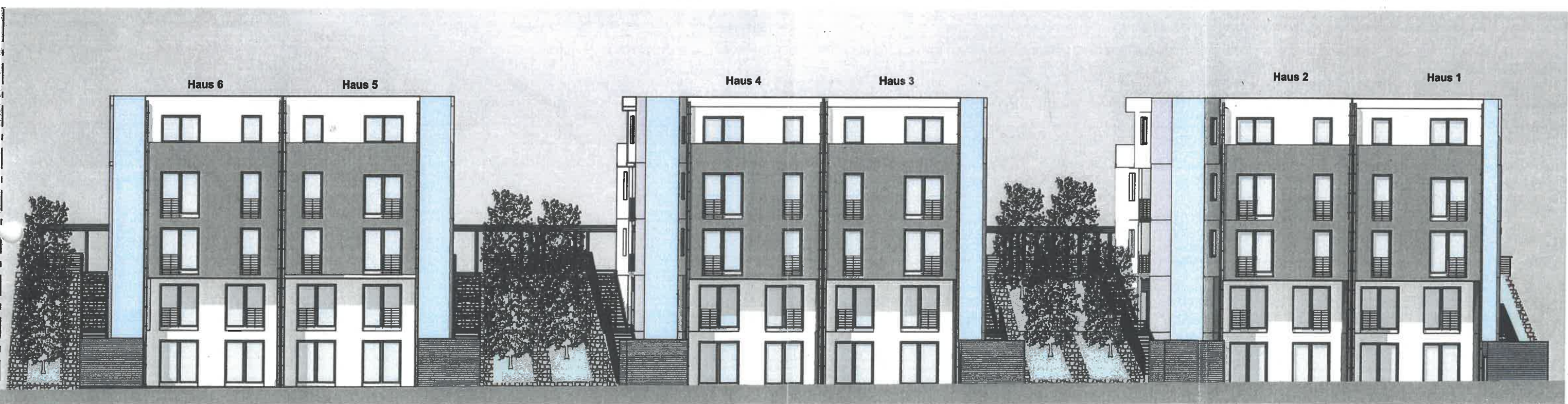
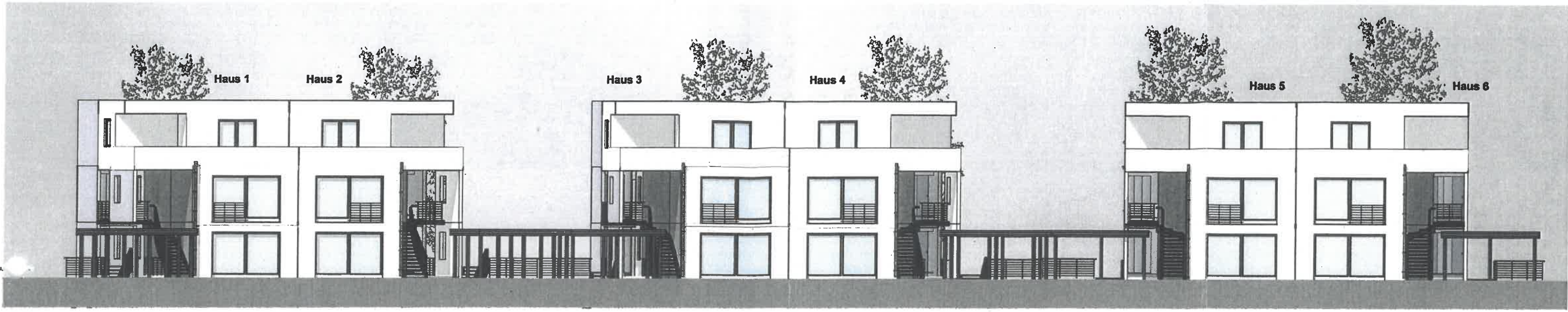


2. OBERGESCHOSS

Doppelhaus 2



BAUVORHABEN:	
Neubau 3 Doppel-Häuser 89134 Blaustein-Klingenstein Leubeweg Flst. Nr. 117/16, 120/1	
BAUHERR:	
NAMLA GmbH Zeitblomster 31/2 89073 Ulm	
PLANVERFASSER:	
Architekturbüro Bichay Am Hohen Rain 152 89079 Ulm	
Tel.: 07305 - 93144 0 Fax: 07305 - 93144 1	
Tel.: 0731 - 26505464 Fax: 0731 - 26505466 info@bic-plan.de	
PLANUNGSSTUFE: Genehmigungsplanung	
Grundriss 2.OG DH 2	
DATUM:	GEÄNDERT:
01.12.2017	10.02.18
MASSTAB:	BLATT-NR.:
M 1:100	15



BAUVORHABEN:
 Neubau 3 Doppel-
 Häuser
 89134
 Blaustein-Klingenstein
 Leubweg
 Flst. Nr. 117/16, 120/1

BAUHERR:
 NAMLA GmbH
 Zeitblomster 31/2
 89073 Ulm

PLANVERFASSER:
 Architekturbüro Bichay
 Am Hohen Rain 152
 89079 Ulm
 Tel.: 07305 - 93144 0
 Fax: 07305 - 93144 1
 Tel.: 0731 - 26505464
 Fax: 0731 - 26505466
 info@bic-plan.de

PLANUNGSSTUFE:
 Genehmigungsplanung

**Ansicht Süd / Nord
 3 Doppelhäuser**

DATUM: 01.12.2017
 GEÄNDERT: 10.02.18
 MAßSTAB: M 1:200
 BLATT-NR.: 22