



Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beschlussvorlage

**Beratungsgremium:** Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

**Sitzung am** 07.05.2013

**Vorlagen Nr.** 14/2013

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Baugesuch über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Ulmer Straße 62, Flst. 124/17 an der B 28 - Entscheidung über Erteilung des Einvernehmens

**Beschlussantrag:**

Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach Beratung

**Vorberatung:**

Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 29.01.2013

**Empfehlung der Vorberatung:**

Versagung des Einvernehmens

Thomas Kayser  
Bürgermeister

**Sachvortrag:**

Der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück wohnende Eigentümer des Grundstücks Ulmer Straße 62 (Flst. 124/17) an der B 28 beabsichtigt auf diesem bisher unbebauten Grundstück die Erstellung eines Mehrfamilienhauses.

Ein Bauantrag wurde hierzu bereits am 05.12.2012 bei der Gemeinde eingereicht. Geplant ist ein Satteldach-Gebäude mit 2 Vollgeschossen, 2 ausgebauten Dachgeschossen und Hanggeschoss. Der Bauantrag beinhaltet ursprünglich die Ausweisung von 4 Mietwohnungen mit jeweils ca. 100 qm Wohnfläche. Die notwendigen 4 Stellplätze sind direkt hinter dem vorbeiführenden Geh- und Radweg vorgelagert mit direkter Zufahrt von der B 28.

Bei der ersten Beratung im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss wurde der Bauantrag aufgrund der Größe des Gebäudes und der Anzahl der Wohneinheiten abgelehnt. Das Einvernehmen wurde versagt mit der Maßgabe, das Vorhaben zu überarbeiten und das Gebäude zu verkleinern.

Nach weiteren Gesprächen mit der Bauherrschaft und dem Architekten wurde die Planung überarbeitet und die Anzahl der Wohnungen dabei auf 3 reduziert. An der Höhe des Gebäudes wurde keine Veränderung vorgenommen.

Für den Bereich der Ulmer Straße besteht kein Bebauungsplan, d.h. die Bebauung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das geplante Bauvorhaben erfüllt diese Voraussetzungen (siehe auch Planzeichnung der Straßenabwicklung). Es befindet sich im Übergangsbereich von der überwiegend mehrgeschossigen Bebauung entlang der Ulmer Straße zu einem eingeschossigen Bereich. Für die weitere Entwicklung sollte eher eine straßenbegleitende Bebauung der Ulmer Straße mit mehrgeschossigen Gebäuden als mit eingeschossigen Einfamilienhäusern angestrebt werden.

Die geplante Bebauung der Baulücke ist als Beitrag für ein hochwertigeres Erscheinungsbild des Straßenzuges der B 28 anzusehen.

Die Schaffung von Mietwohnungen im innerörtlichen Bereich ist gleichfalls zu befürworten.

**Beschlussantrag:**

Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach Beratung



Franz Schmutz  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

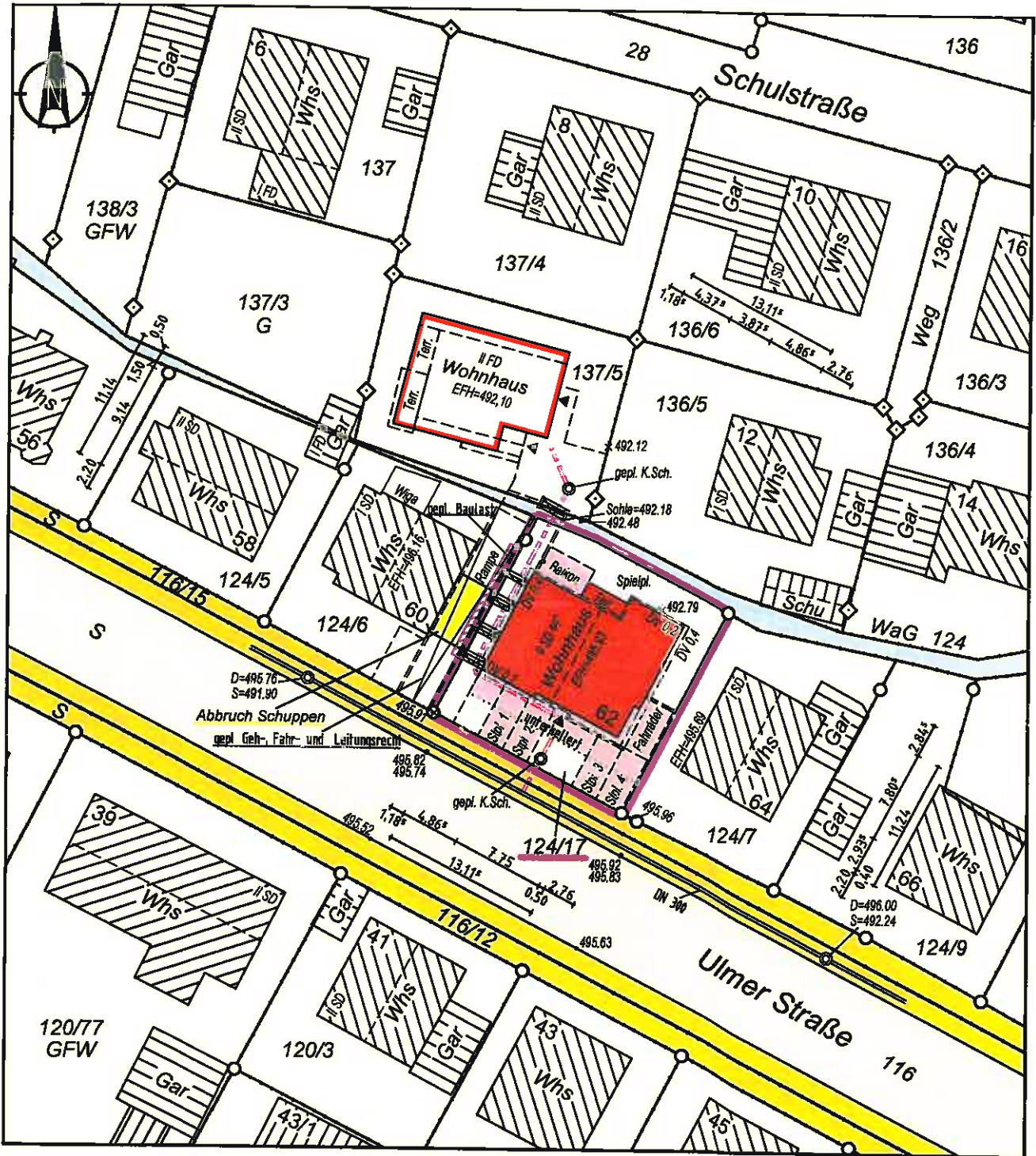
**Anlagen:**

Lageplan  
Ansichten, Schnitt  
Straßenabwicklung

# LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL  
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBO VVO)

KREIS: Alb-Donau-Kreis  
GEMEINDE: Blaustein  
GEMARKUNG: Klingenstein



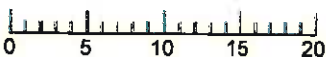
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

27.03.2013

Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem.  
Evtl. vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.

*K. Vogt*

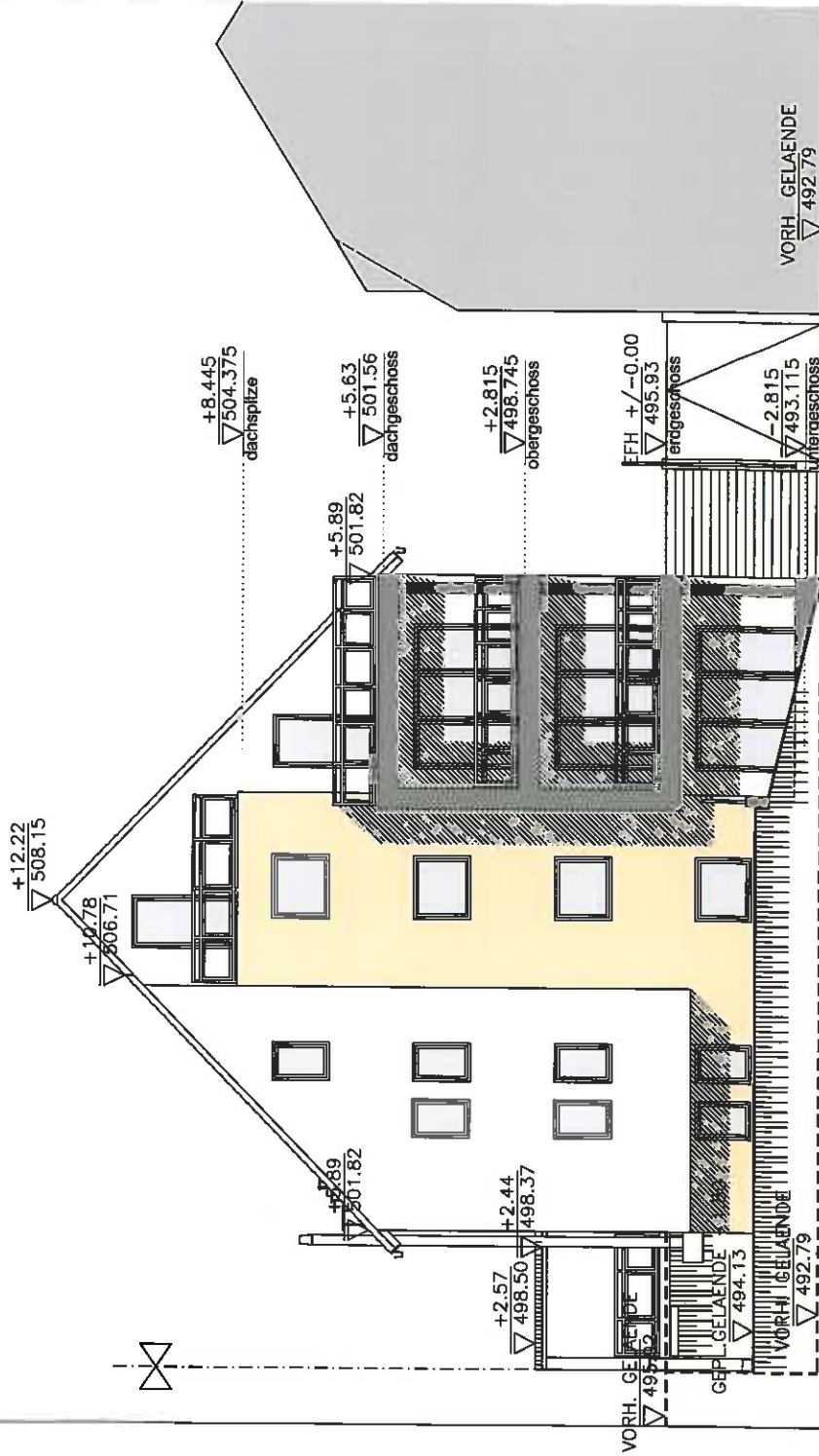
Maßstab 1 : 500



**V**ERMESSUNGSBÜRO  
**VOGT**

Kirchstraße 5  
89193 Staig  
www.vb-vogt.de  
Tel. 07346 9616-20  
Fax 07346 9616-18  
mail@vb-vogt.de





**+/-0,00 = 495,93 NN**

BAU/VERFAHREN  
**MEHRFAMILIENHAUS**  
 Ulmerstrasse ■ Blaustein

BAUHER  
**Frau Nimet Kurt**  
 TEL.: 0720492446 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTRASSE 70

PLANUNG



TEL.: 0721-360 80 52 ■ 88763 ULM ■ MEDIENBURG-EG 21  
 Mail: info@pintar.ch | www.pintar.ch

PLAN  
 ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

PLAN  
 ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

PLAN  
 ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

DEZ  
 2012

1:100

11



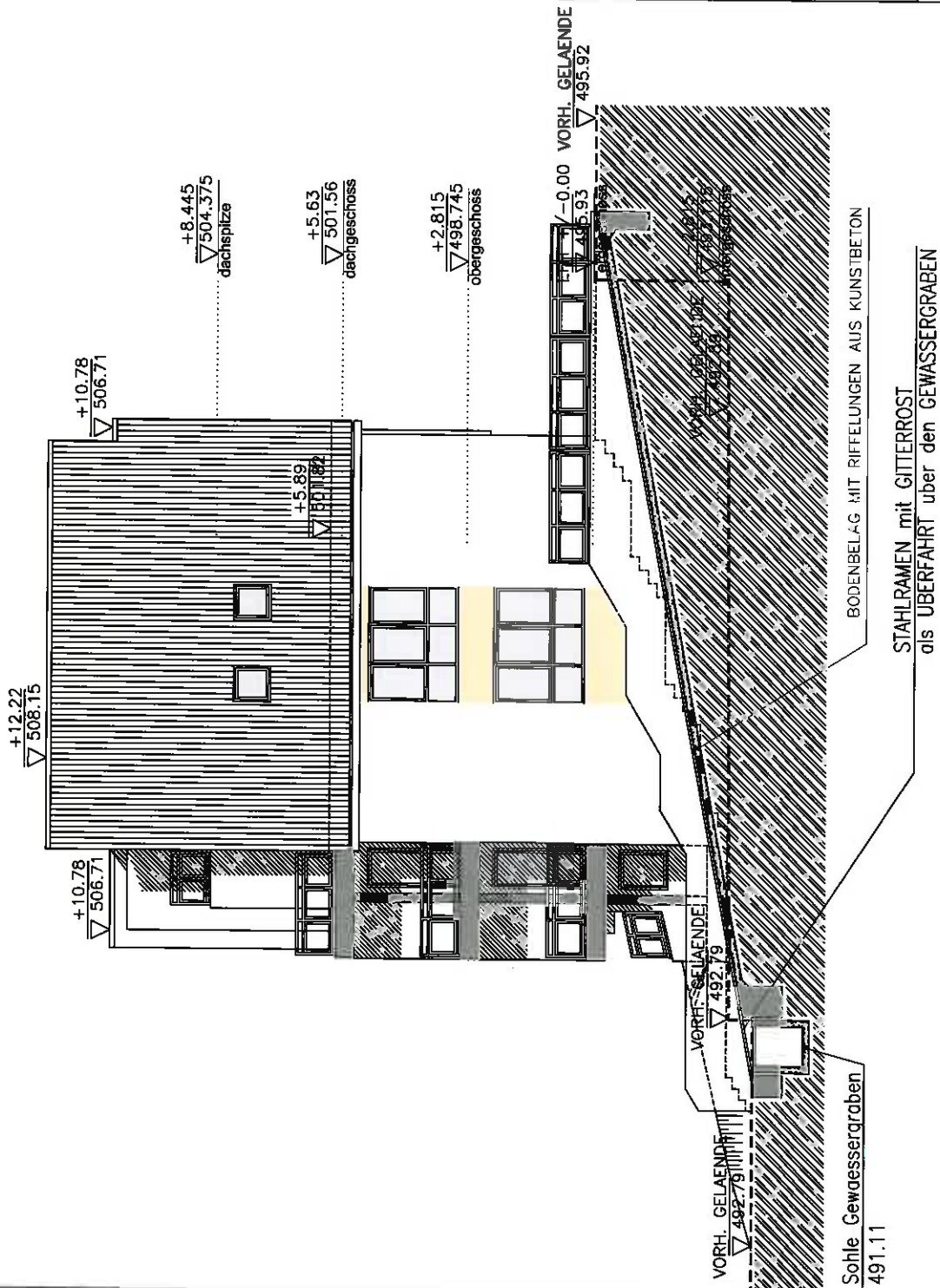
**+/-0,00 = 495,93 NN**

PAUL F. ADEN  
**MEHRFAMILIENHAUS**  
 Ulmerstrasse ■ Blaustein  
 BAUFERR  
 Frau Nimet Kurt  
 TEL.: 07264.19446 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTRASSE 80

PLANNR. 16

**PINTAR**CHITEKTEN  
 TEL.: 0734.889.0186 ■ KIRCHHOF ■ NECKENBURGEREG 24  
 MOBIL: 0176.692.11070 ■ E-MAIL: P.intar@pintar.ch

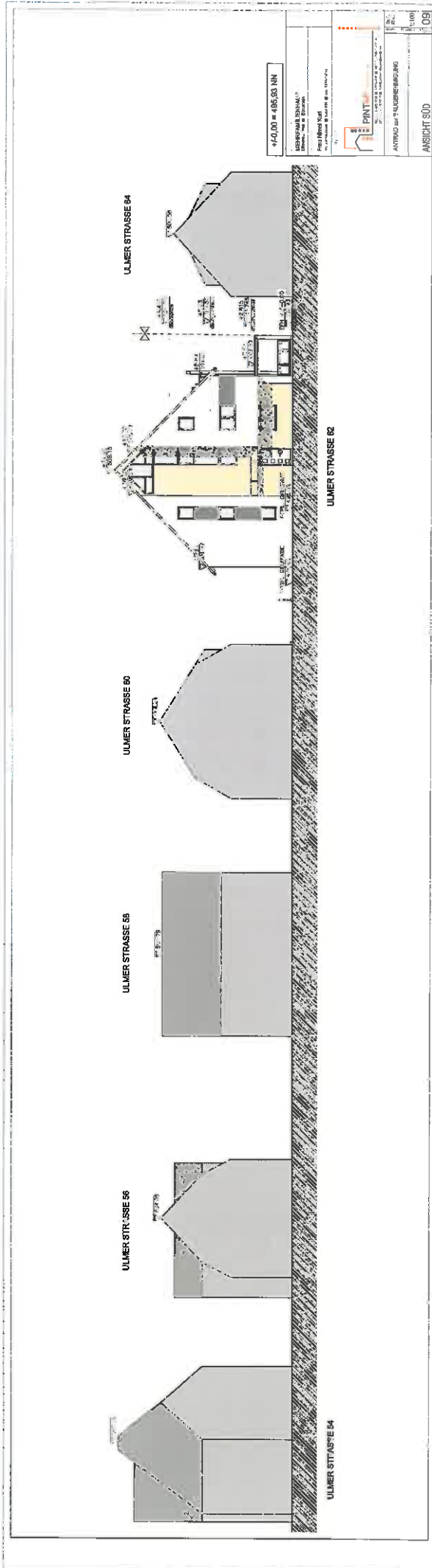
PLANNR.	16
DEZ	2012
PLANNUMMERSTAND	ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG
FLANTR. MAßSTAB	1:100
<b>ANSICHT OST</b>	



**+/-0,00 = 495,93 NN**

BAUVORLIEGEN <b>MEHRFAMILIENHAUS</b> Ulmerstrasse ■ Blaustein	BAUWERKE <b>Frau Nimet Kurt</b> TEL.: 0393454143 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTRASSE 90	PINTAR ARCHITEKTEN TEL.: 0393450708 ■ BERG/DOR ■ MECKLENBURG/REB 3 info@pintar.de 03070 ■ GdK: IL-PinterInnen@medion.de	PLANUNG
			ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG
PLANM. NR. 2488872	DATUM 2012	MAßSTAB 1:100	BLATT 12

**ANSICHT WEST**



ULMER STRASSE 84

ULMER STRASSE 80

ULMER STRASSE 56

ULMER STRASSE 56

ULMER STRASSE 84

ULMER STRASSE 82

440,00 m² (405,30 INN)

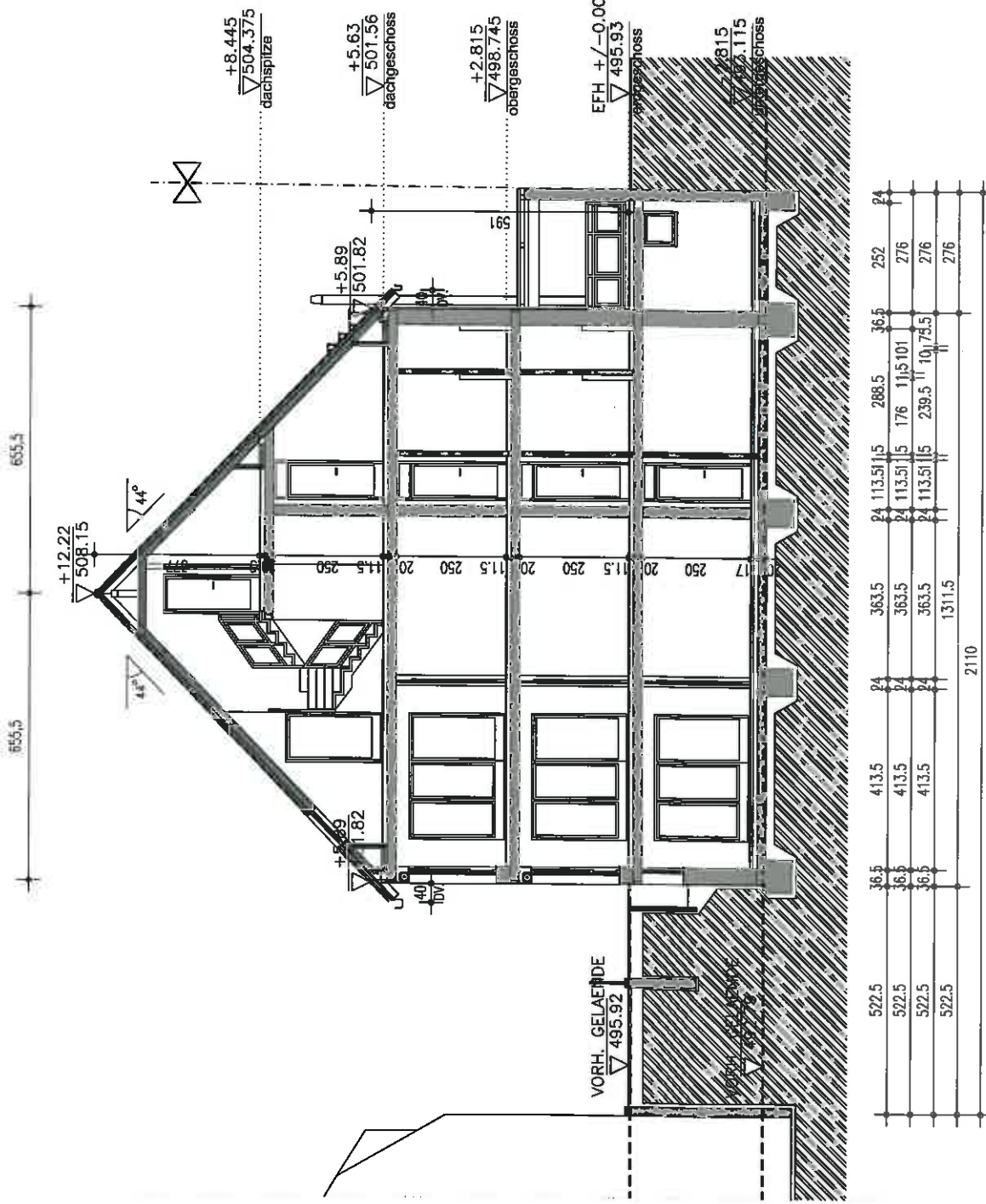
UNIVERSITÄT SCHAAL  
 Entwerfer: Niklaus Huber  
 Projektleiter: DI. Niklaus Huber



ANTWORT: DI. T. HAUBERBERGUNG

ANSICHT: SÜD

1:100



+/-0,00 = 495,93 NN

BAUVERFAHRE  
MEHRFAMILIENHAUS  
Ulmerstrasse ■ Blaustein

BAUHERR  
Frau Nimet Kurt  
TEL.: 0734648446 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTR. 38E 80

PLANUNG



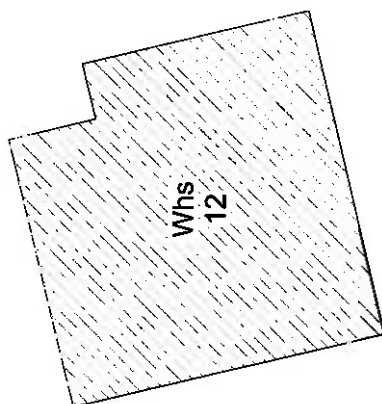
PLANUNGSSTAND  
ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

PLANZUSTAND

SCHNITT A-A

DEZ 2012  
RUMMER M 4-7 B C 7/ML  
1:100  
08





Whs  
12



STÄHLICHERN MIT GITTERRÖST  
als Überfahrt über den Gewässergraben.  
SPIELN 30 m<sup>2</sup>

Wintergarten

Whs  
60

Terrasse

TERRASSE

ZIMMER

ZIMMER

ZIMMER

ZIMMER

ZIMMER

FLUR

BAD

TECHNIK

DIELE

KIWA

ABST. 1

ABST. 2

ABST. 3

TROCKENRAUM

SCHUTZ- UND REGENWASSER  
HEBEANLAGE

RAMPE 18,4%

1311,5	111,5	11,5	235	23,5	183,5
451	383,5	30,5	303,5	302	276
413,5	37,5	37,5	113,511,5	238	276
411,5	351	11	413,5	36,5	276
450	36,5	11	413,5	36,5	276
1608					

ULMER STRASSE

WOHNUNG ①

+/-0,00 = 495,93 NN

TREPPEN  
18 STG. 17,891/30 cm

E-AD-STRICHEN  
MEHRFAMILIENHAUS  
Ulmerstrasse ■ Biberach

Bauherr:  
Fritz Nimet Kurt  
Ulmerstrasse ■ Biberach

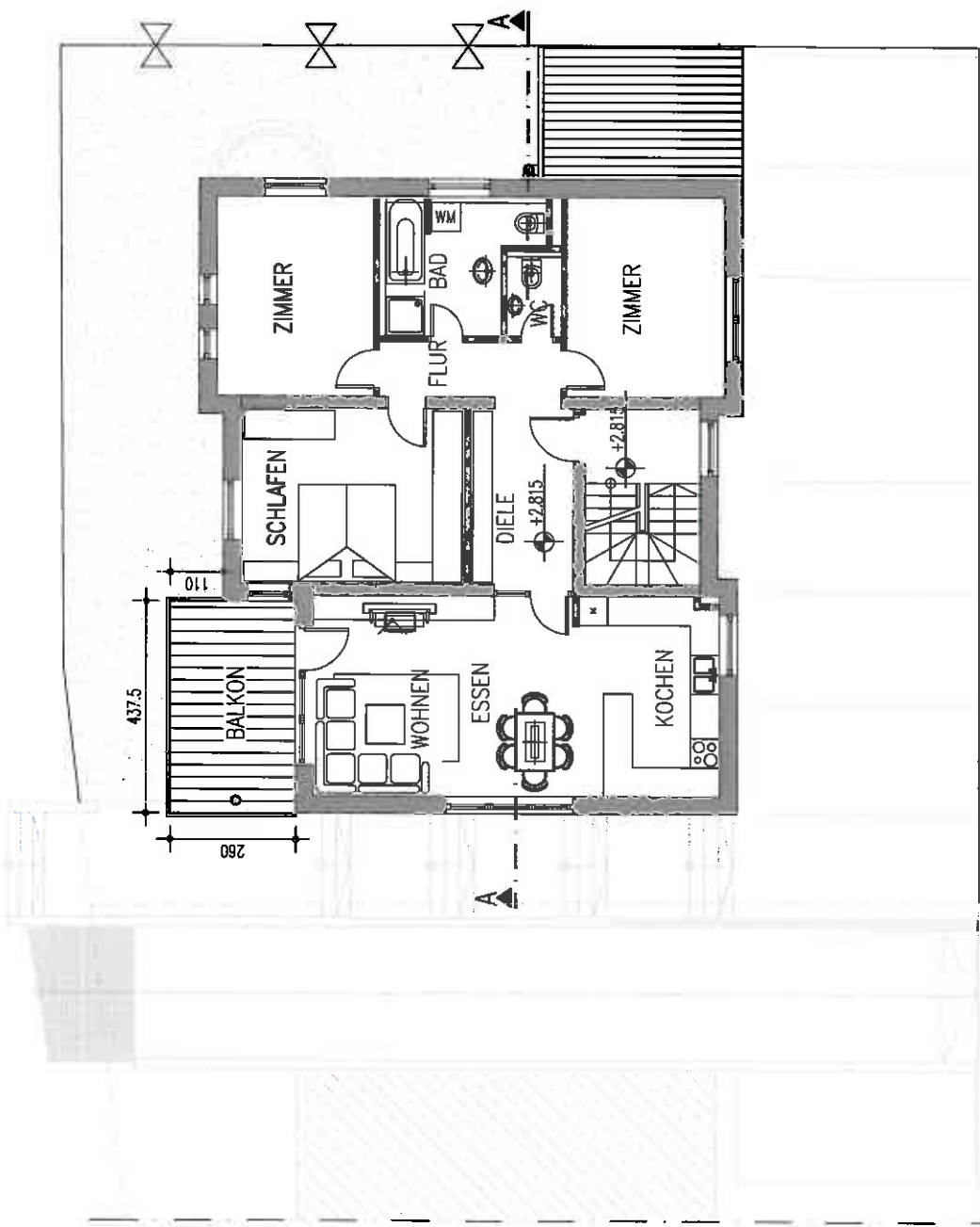
PLANUNG



PLANNUMMER: 11-110C  
ANTRAG ZUF BAUGENEHMIGUNG  
PLANSTAND: 03

03





36,5	326	11,5	251	11,5	11,5113,511,5	326	36,5
36,5	326	11,5	376	11,5	11,5	326	36,5
36,5	463,5	11,5	213,5	11,5	213,5	463,5	36,5
50	36,5	150	841	101	1114	101	50

WOHNUNG ②

**+/-0,00 = 495,93 NN**

TREPPEN  
16 STG. 17,59 / 26 cm

GADUVORHÄNGEN  
**MEHRFAMILIENHAUS**  
Ulmerstrasse ■ Blaustein

BAUHERER  
**Frau Nimet Kurt**  
TEL.: 0706453446 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTRASSE 60

PLANUNG

**PINTAR ARCHITEKTEN**  
TEL.: 0791-650 10-08 ■ 88073 ULM ■ MECKLENBURG-EG 24  
MOBIL: 0176-270 810 70 ■ EMAIL: PintarArchitekten@pintar.com

PLANUNGSSTAND  
**ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG**

DEZ.  
2012

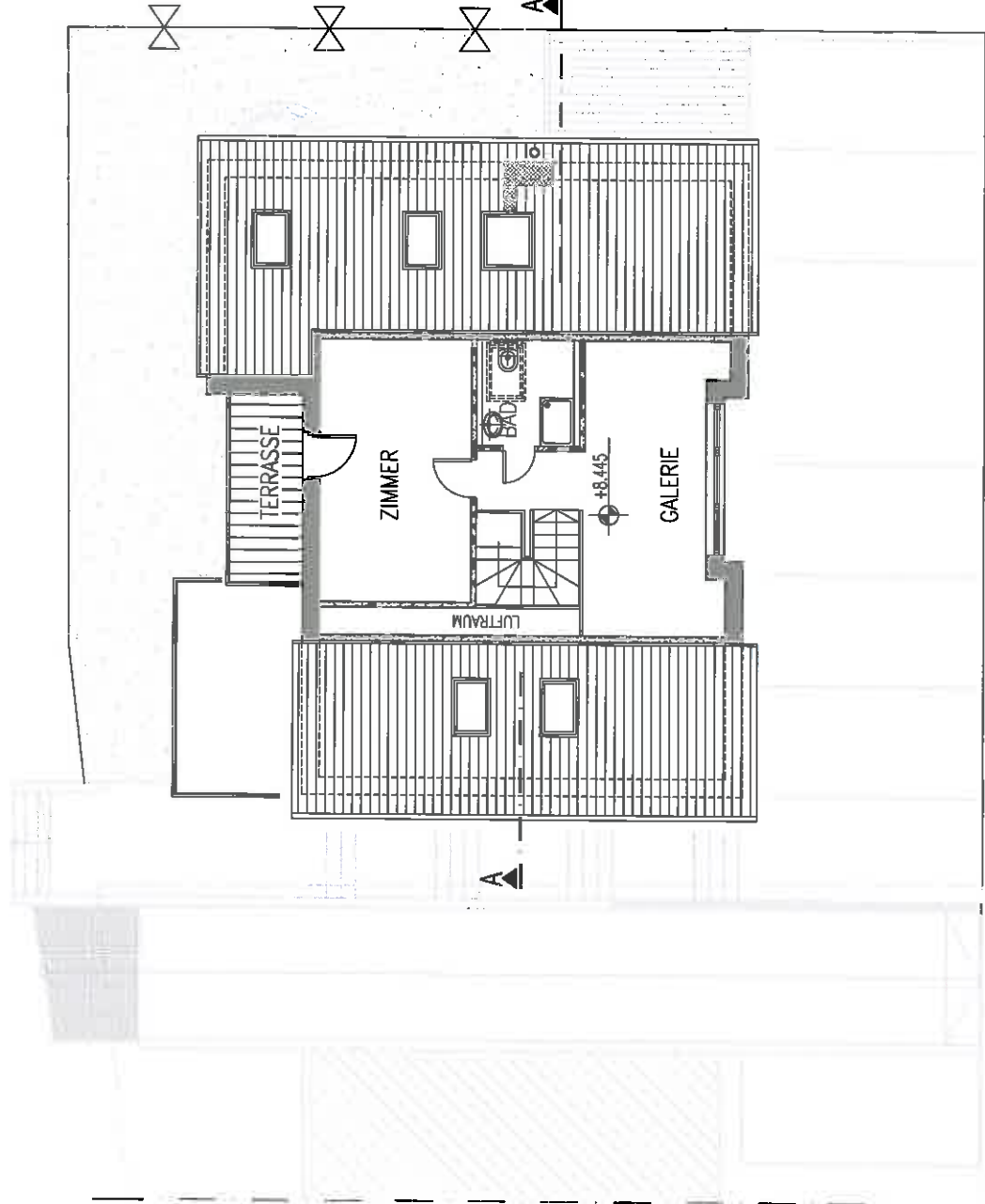
PLANM. M. 35/18  
PLANM. C. 1/14  
1:100

**OBERGESCHOSS**

**05**

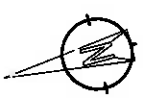
486,5	338,5	486,5	276
36,5	363,5	413,5	276
24	24	36,5	36,5
413,5	113,511,5	176	115101
24	24	413,5	276
36,5	363,5	36,5	36,5
413,5	363,5	413,5	276
36,5	36,5	36,5	36,5
437,5	387,5	413,5	276
36,5	36,5	486,5	276
437,5	387,5	486,5	276
437,5	1311,5		276





16,5	301	11,5	213,5	11,5	313,5	14	222,5
50,65	47,8	11,5	313,5	36,5	150	36,5	150
19,3	300,5	540,5	1114	150	30	150	30

WOHNUNG ③  
 +/-0,00 = 495,93 NN



BAUFACHVEREIN  
**MEHRFAMILIENHAUS**  
 Ulmerstrasse ■ Blaustein

BAUHERR  
**Frau Nimet Kurt**  
 TEL. : 07 3444 4445 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTRASSE 9

PLANUNG

**PINTAR**CHITEKTEN  
 TEL. : 0731-460 11 88 ■ FAX : 0731-111 111 ■ WEBSEITE: www.pintar.de  
 (0383-0766270-110 700 ■ EMAIL: Pintar@pintar.de)

BAUVERZEICHNISSTAND  
**ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG**

PLANNUMMER  
**DACHSPITZE**

DEZ. 2012  
 MASSSTAB 1:100  
 Blatt-Nr. 07