



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 07.05.2013

Vorlagen Nr. 15/2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Baugesuch über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Ulmer Straße 60/1, Flst. 137/5 - Entscheidung über Erteilung des Einvernehmens

Beschlussantrag:

Entscheidung über Erteilung des Einvernehmens nach Beratung

Vorberatung:

Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 29.01.2013

Empfehlung der Vorberatung:

Versagung des Einvernehmens


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

Der Eigentümer des Baugrundstücks Ulmer Straße 60/1 (Flst. 137/5) zwischen der Ulmer Straße und der Schulstraße plant dort die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ausschließlich zum Eigenbedarf.

Das Baugrundstück liegt im Rückbereich von Gebäude Ulmer Straße 60 und wurde bisher als Gartengrundstück genutzt. Der Bauherr bewohnt derzeit das Gebäude Ulmer Straße 60.

Für das Vorhaben wurde mit Bauantrag vom Dezember 2012 ein Baugesuch eingereicht.

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss in Flachdachbauweise.

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über eine verhältnismäßig steile Rampe an der östlichen Grundstücksseite über den öffentlichen Wassergraben.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor, das Vorhaben fügt sich jedoch in die Umgebungsbebauung höhenmäßig ein und entspricht auch von der Ausnutzung her den Maßgaben nach der Baunutzungsverordnung.

Nach Lageplan werden die erforderlichen Grenzabstände eingehalten.

Im Zuge der Nachbarbeteiligung wurden von den Nachbarn Einwendungen vorgebracht.

Diese richten sich hauptsächlich gegen die Dichte und Höhe der Bebauung und die dadurch befürchtete Verschattung, Baulärm und Wertminderung der Grundstücke. Bei der Beratung im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 29.01.2013 wurden die Bedenken der Nachbarn weitgehend geteilt und daher dem Einvernehmen zum Vorhaben nicht zugestimmt.

Bei einem anschließenden Gespräch mit Bauherrschaft und Architekt wurde das Vorhaben im Hinblick auf die Umgebungsbebauung nochmals überprüft.

Um die Baumasse zu reduzieren, verzichtet der Bauherr auf die bisher geplante Garage und weist hierfür jeweils 1 Stellplatz auf Grundstück Ulmer Straße 60 und 62 aus.

Aufgrund der Flachdachbauweise fügt sich das Vorhaben höhenmäßig in die Umgebungsbebauung ein. Eine Verschattung des nördlich davon gelegenen Wohnhauses an der Schulstraße ist nicht zu befürchten, da die tiefstehende Sonne früher vom Klingensteiner Hang verdeckt wird, als es durch das geplante Gebäude der Fall wäre.

Nach Auffassung der Baurechtsbehörde des Landratsamtes und des Bauamtes Blaustein handelt es sich bei dem Grundstück Flst. 137/5 um ein bebaubares Grundstück im Innenbereich, auf welchem das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig beurteilt werden kann. Die verstärkte Innenentwicklung zur Einschränkung des Flächenverbrauchs im Außenbereich ist erklärtes Ziel der Landesentwicklung. Diese geplante Bebauung einer innerörtlichen Baulücke entspricht dieser Zielsetzung.

Beschlussfassung:

Entscheidung über Erteilung des Einvernehmens zum Baugesuch nach Beratung



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

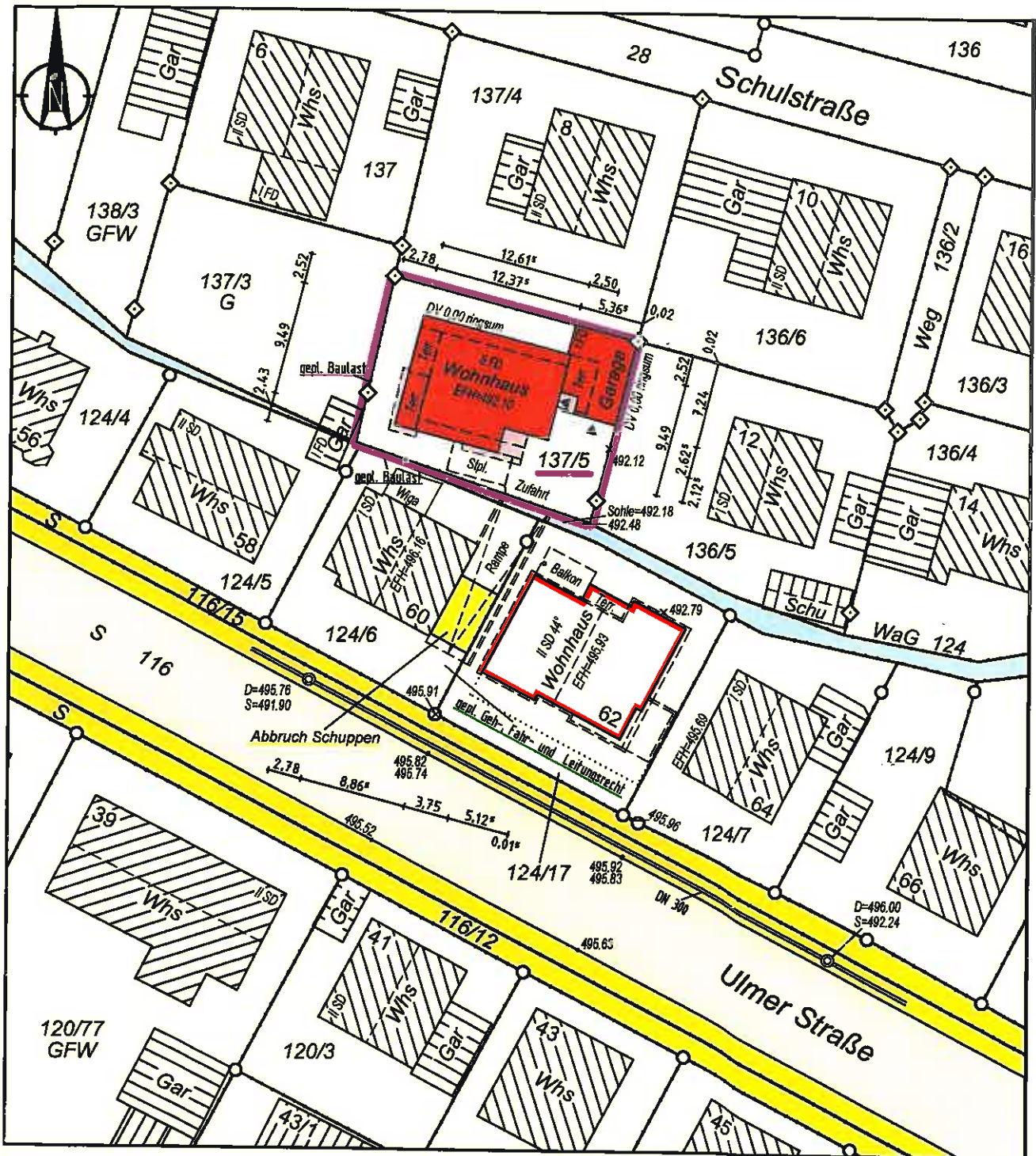
Anlagen:

Lageplan
Grundrisse
Ansichten

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBO VVO)

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

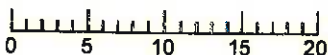


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

03.12.2012

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

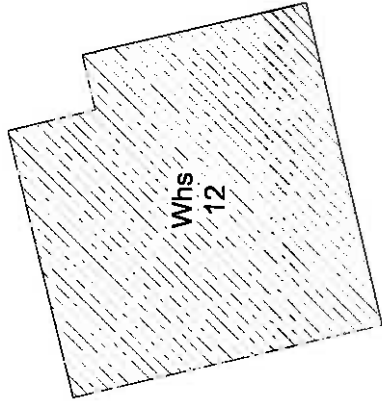
Maßstab 1 : 500



VERMESSUNGSBÜRO
VOGT

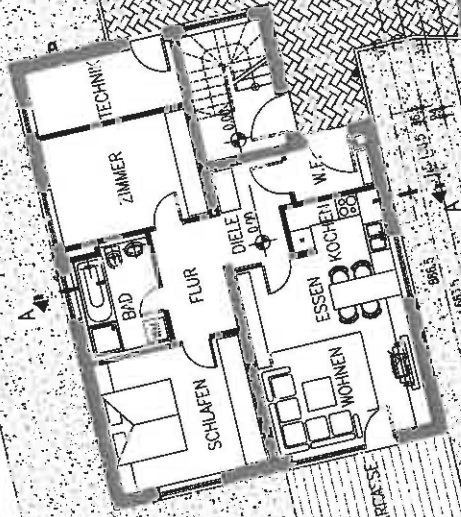
Kirchstraße 5 Tel. 07346 9616-20
89195 Gtaig Fax 07346 9616-10
www.vb-vogt.de mail@vb-vogt.de





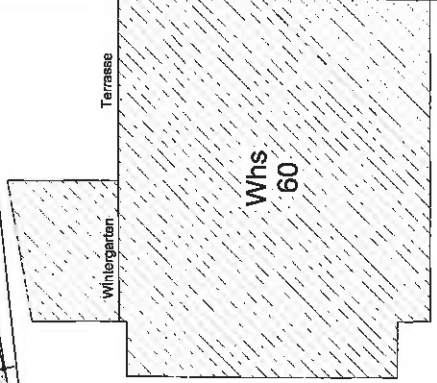
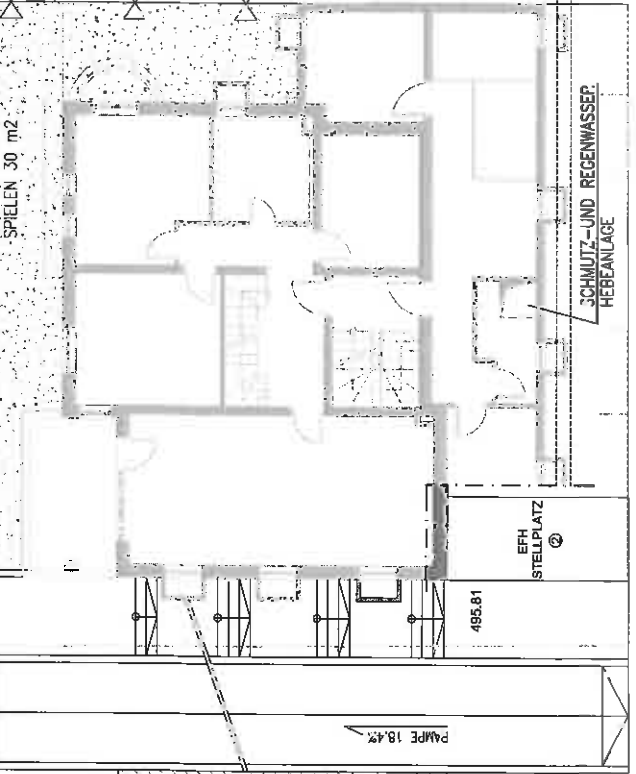
250	413.5	949	236	36.5	250
250	413.5	21	201	116	236
230		2.6	136.5	212.5	250

536.5	316.5	156	176	156	168.5
1237.5	116	301	116	176	168.5
116	313.5	116	301	116	176
363.5	116	1237.5			536.5
363.5		1237.5			
250					250
250					250
250					250



250	113.5	949	430.5	36.5	250
250	24	21	438.5	36.5	250
250	226	116	263.5	36.5	250
250		949			250

STAHLRAMEN mit GITTERFOLIE
492.76 als UBERFAHRT über den GEWASSERGRABEN
SPIELEN 30 m²



WOHNUNG ①
EINLEGERWOHNUNG

+/-0,00 = 492,10 NN

TREPPEN
18 STG. 1,57,26 cm

BAU/ORDN. BEN.
EINFAMILIENHAUS
Umrandung ■ Blaustrich

BAUHER:
Frau Nilmet Kurt und Herr Ramazan Kurt

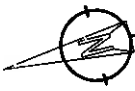
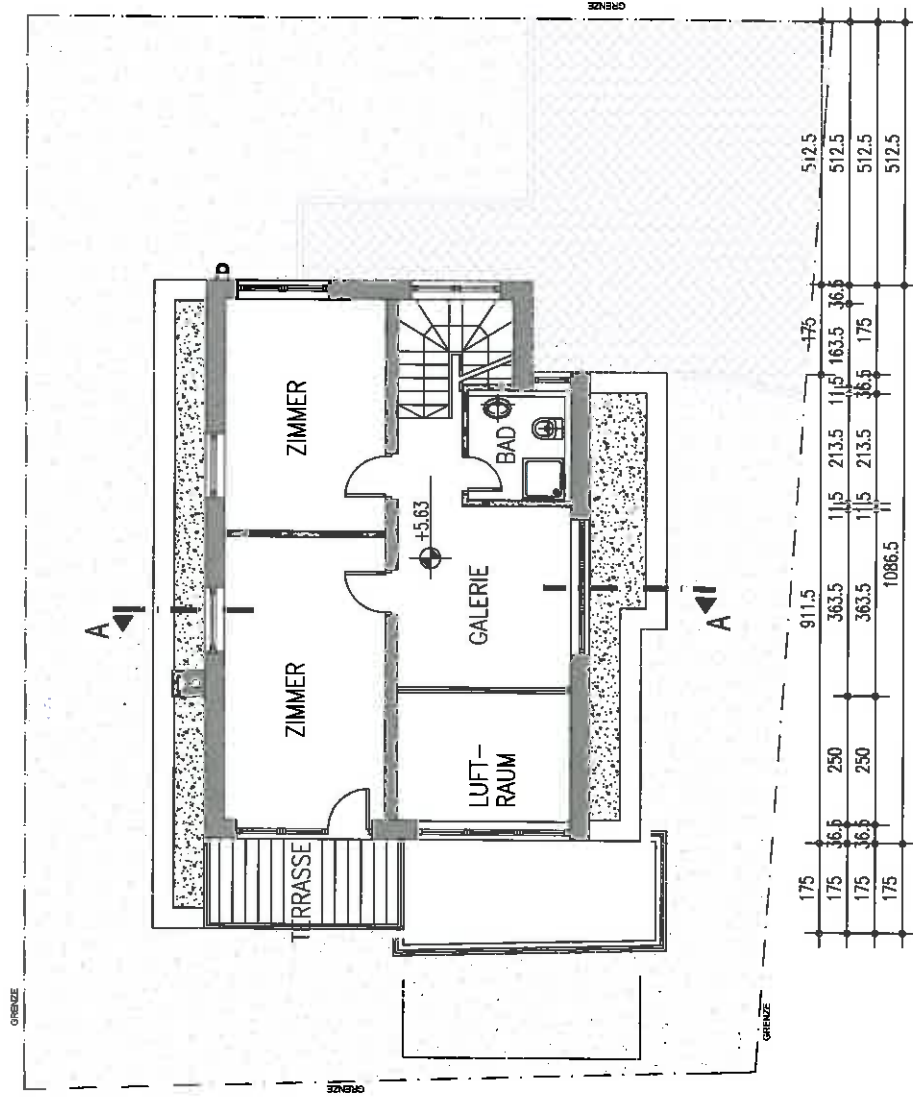
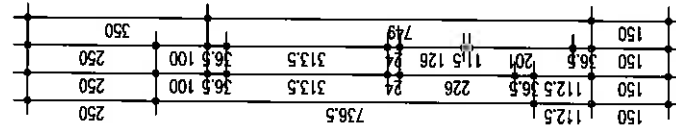
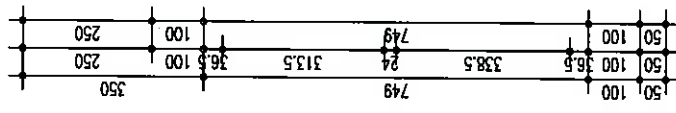
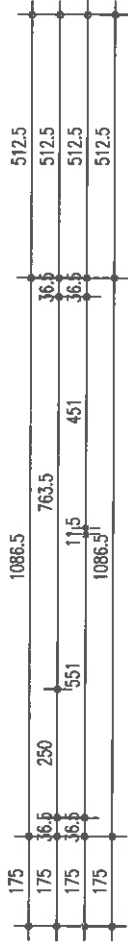
PLANUNG:



PLANNUMMER: ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

PLANNUMMER: 03
ERDGESCHOSS

ULMER STRASSE



WOHNUNG ②

+/-0,00 = 492,10 NN

TREPPEN
16 STG. 17,50 / 25 cm

BAUVEREINBARUNG
EINFAMILIENHAUS
Ulmerstrasse ■ Blaustein

BAUVEREINBARUNG
Frau Nimet Kurt und Herr Ramazan Kurt
TEL. : 0730434445 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTRASSE 10

PLANNUNG



TEL. : 0731-950 90 98 ■ 8007 ULM ■ MERKLEINSTRASSE 22
MOBIL: 0774-270 810 708 ■ E-MAIL: Pintar@pintar.com

PLANNUNGSSTADIUM

ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

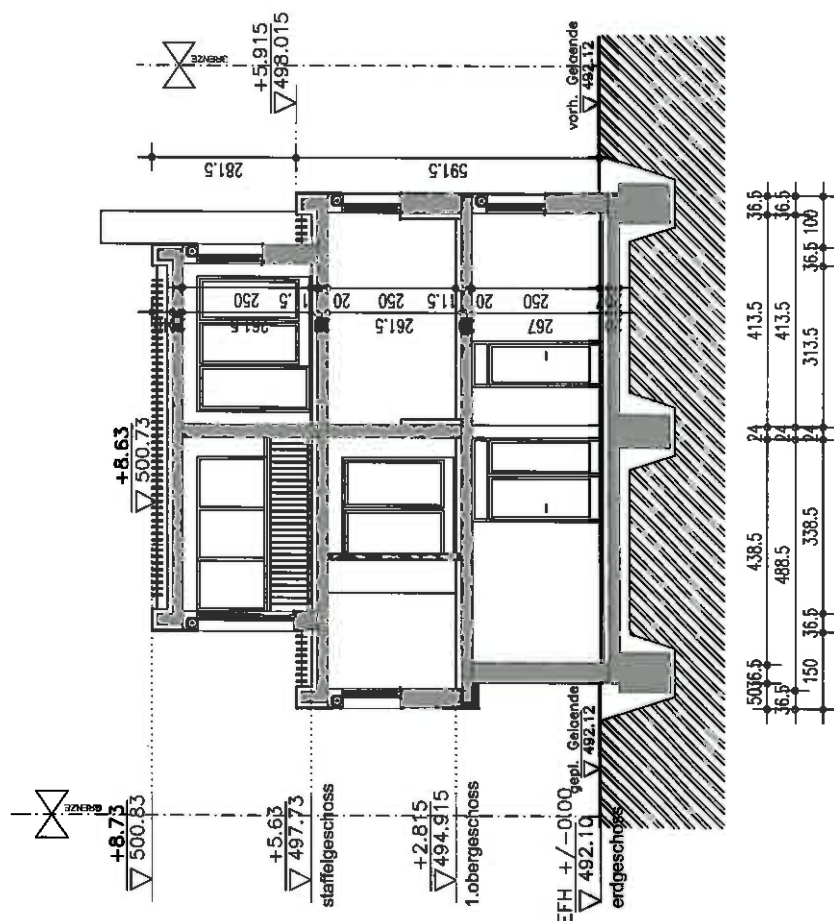
PLANSCHAFT

STAFFELGESCHOSS

DEZ
2012

MASSSTAB
1:100

BLATT
05



+/-0,00 = 492,10 NN

TREPPE
16 STG. 17,59 / 26 cm

BAUHERREN
EINFAMILIENHAUS
Ulmerstrasse ■ Blaustein

BAUHERR
Frau Nimet Kurt und Herr Ramazan Kurt
TEL.: 0304667446 ■ BLAUSTEIN ■ ULMERSTRASSE 60

PLANUNG



PLAURUCKSTAND
ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

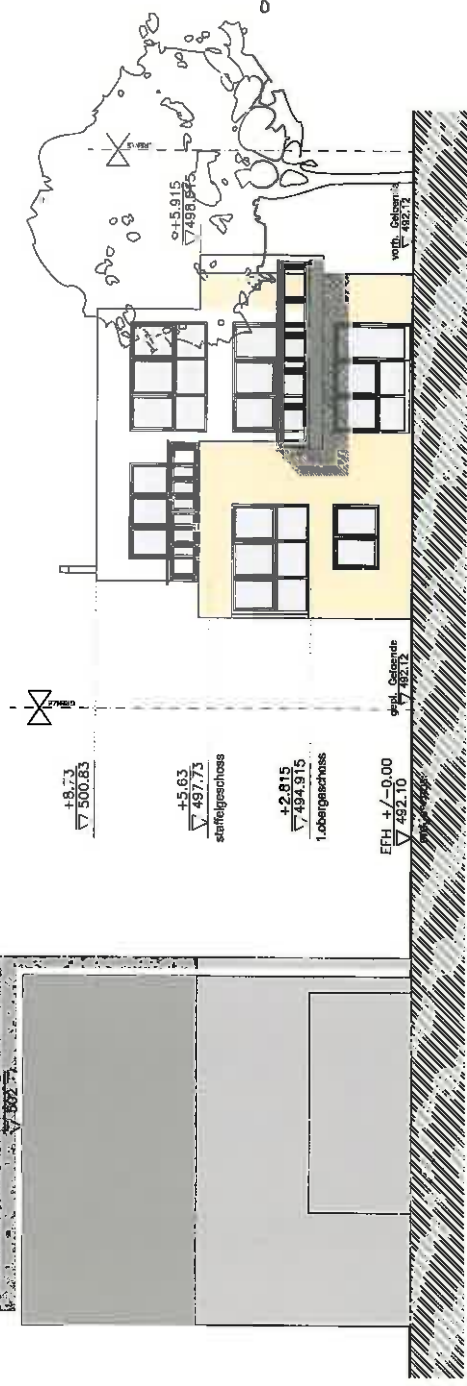
PLANKAUFNAHME
SCHNITT AA

DEZ 2012

1:100

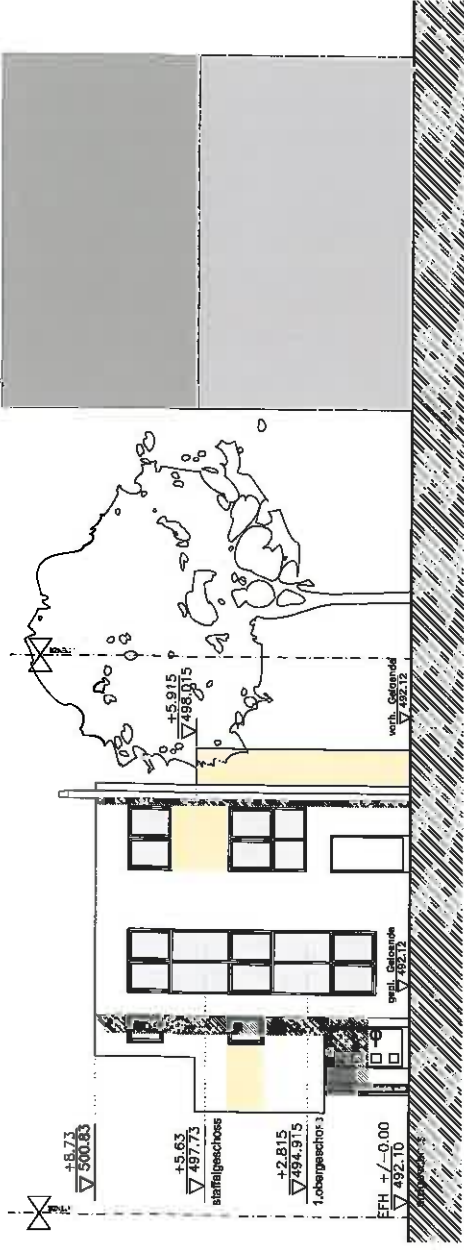
06

SCHULSTRASSE 10
 503.42 SCHULSTRASSE 8
 502.72



ANSICHTEN WEST

SCHULSTRASSE 10
 503.42



ANSICHTEN OST

+/-0,00 = 492,10 NN

TREPPE
 16 STG. 17,57/26 cm

PROJEKTANTEN
EINFAMILIENHAUS
 Umklekabine ■ Baueinheit

FÜHRER P.
 Frau Ninni Kurt und Herr Ramazan Kurt
 Pl. 111, Berlin ■ Bismarck ■ Lützowstr. 104

PLANNUMMER



VERLEHNER
 Dr. Grottel & Partner AG ■ Bismarckstr. 104 ■ 10245 Berlin ■ Tel. 030 2500 1000

ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG

ANTRAGSNUMMER

ANTRAGSNUMMER

ANTRAGSNUMMER

ANTRAGSNUMMER

ANTRAGSNUMMER

ANTRAGSNUMMER

ANTRAGSNUMMER

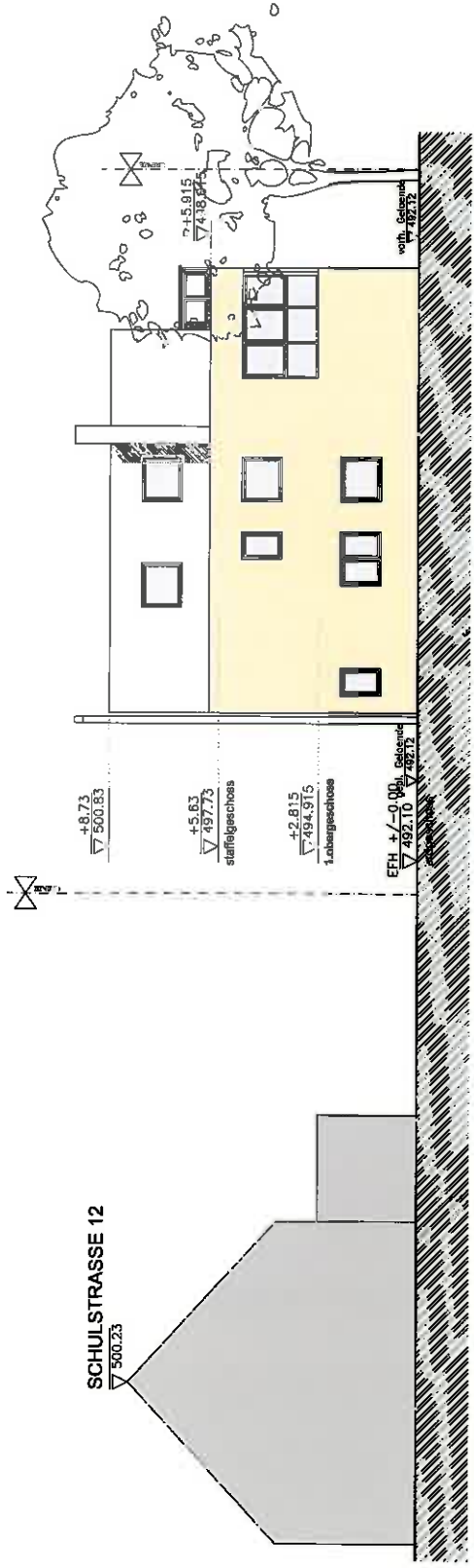
ANTRAGSNUMMER

CSZ

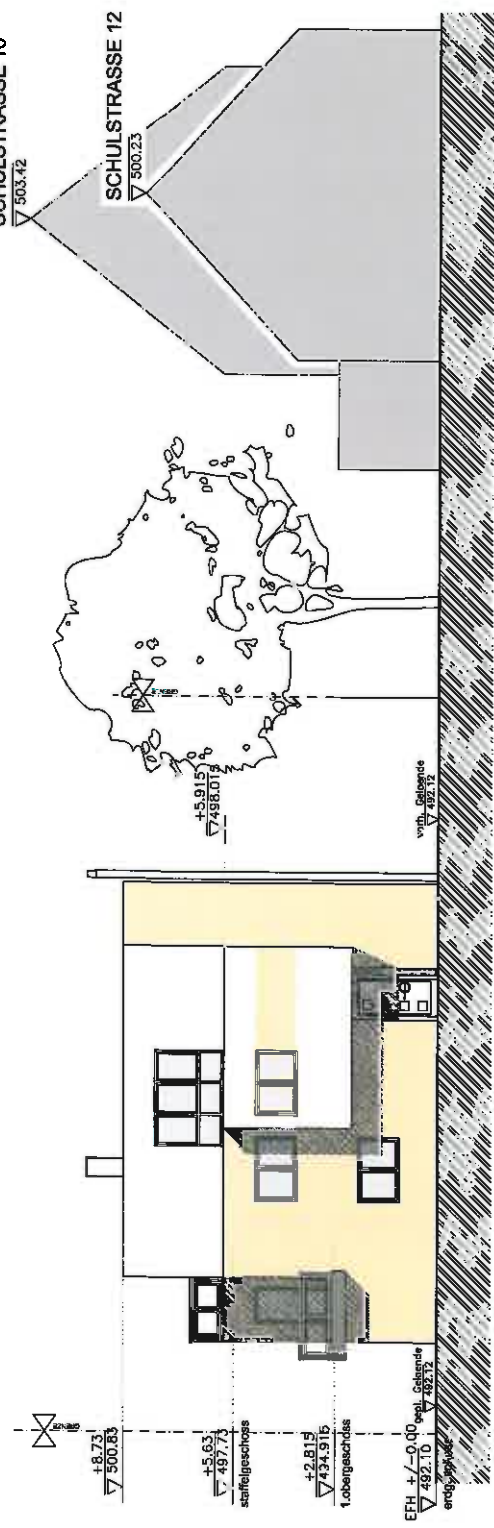
2012

1:100

08



ANSICHTEN NORD



ANSICHTEN SUED

+/-0,00 = 492,10 NN		TREPPEN 18 STG. 17,59 / 28 cm
EINFAMILIENHAUS Uffertstrasse ■ Bielefeld B. N. H. F. 2 Frau Nina und Herr Ramazan Kurt 100,00 m² Bruttogrundfläche ■ 100,00 m² Bruttobaufläche ■ 100,00 m² Bruttovolumen		
PINTAR ARCHITECTEN 33100 Bielefeld ■ 100,00 m² Bruttogrundfläche ■ 100,00 m² Bruttobaufläche ■ 100,00 m² Bruttovolumen		
ANTRAG ZUR BAUGENEHMIGUNG 10.12.2017		
ANSICHTEN NORD/ANSICHTEN SÜD		