



Amt: Hauptamt  
Az.: 632.6 / 022.31

**Zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 13.02.2020**

**öffentlich**

---

Tagesordnungspunkt:

**Neubau eines Apartmenthauses mit 22 Apartments sowie oberirdischen Stellplätzen in der Blumenstraße 23, Flste. 4003/2 + 4005/2**

---

Sachverhalt/Begründung:

Die Bauantragstellerin plant den Abriss des Bestandsgebäudes in der Blumenstraße 23 und den Neubau eines Apartmentwohnhauses mit 22 Apartments sowie 22 oberirdischen Stellplätzen und einem Fahrradabstellraum. Die Apartments sind zwischen 23 m<sup>2</sup> und 27 m<sup>2</sup> groß und bilden eine Gesamtwohnfläche von ca. 535 m<sup>2</sup>.

Der Bereich in dem das Bauvorhaben geplant ist, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartiere entlang B 27-Tunnel“. Der Rückbau des Bestandsgebäudes erfolgt verfahrensfrei.

Für die Errichtung des Apartmentwohnhauses sind verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird um rund 18 % überschritten, da durch die hohe Anzahl an Stellplätzen ein großer Anteil des Grundstückes bebaut wird. Mit der Baurechtsbehörde wurde festgelegt, dass neben der Anforderung einer GRZ-Berechnung Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden sollen. Darin soll geregelt werden, dass die Stellplätze und die Zuwegung mit großen Rasengittersteinpflastern ausgeführt werden und auf dem Grundstück eine zusätzliche Eingrünung gefordert wird.

Die Firsthöhe des Gebäudes wird mit 9,50 m bei einem Pultdach eingehalten. Die Traufhöhe wird um 0,5 m überschritten. Geplant ist eine Dachneigung von 9 °, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Für die Errichtung des Fahrradabstellraums und der Balkone im westlichen Teil des Grundstückes ist eine Befreiung des Baufensters notwendig. Ebenso überragt der südliche Gebäudeteil geringfügig das Baufeld. Da es sich wohl bei den Balkonen als auch bei dem Fahrradabstellraum um untergeordnete Bauteile handelt, kann die Befreiung erteilt werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass offene Stellplätze zwar außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können, jedoch sollen diese unmittelbar an die Verkehrsfläche anschließen. Bei einem direkten Anschluss der offenen Stellplätze an die Zuwegung ist die Zufahrt nur erschwert möglich, weshalb die Befreiung von dieser Festsetzung ebenfalls erteilt werden soll. Die maximale Gebäudelänge sowie die Geschossigkeit werden eingehalten.

Bezüglich der Grundstückssituation wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen.

---

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

---

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Neubau des Apartmentwohnhauses mit 22 Apartments sowie 22 offenen Stellplätzen in der Blumenstraße 23.
2. Für die Überschreitung des Baufensters an der westlichen Seite zur Errichtung der Balkone und des Fahrradraumes wird eine Befreiung erteilt.
3. Für die Überschreitung des Baufensters mit dem südlichen Gebäudeteil wird eine Befreiung erteilt.
4. Für die Überschreitung der Grundflächenzahl um 18 % mit den Nebenanlagen wird eine Befreiung erteilt. Die Befreiung ist an die Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung gebunden.
5. Für die Überschreitung der Traufhöhe um 0,50 m wird eine Befreiung erteilt.
6. Für die Errichtung der Stellplätze nicht unmittelbar an der Verkehrsfläche wird eine Befreiung erteilt.
7. Notwendige Anpassungsarbeiten (z. B. an Randsteinen, Straßenbeleuchtung und Gehwegen) sind auf Kosten des Antragstellers durchzuführen.

---

Aufgestellt:  
Dußlingen, 30.01.2020

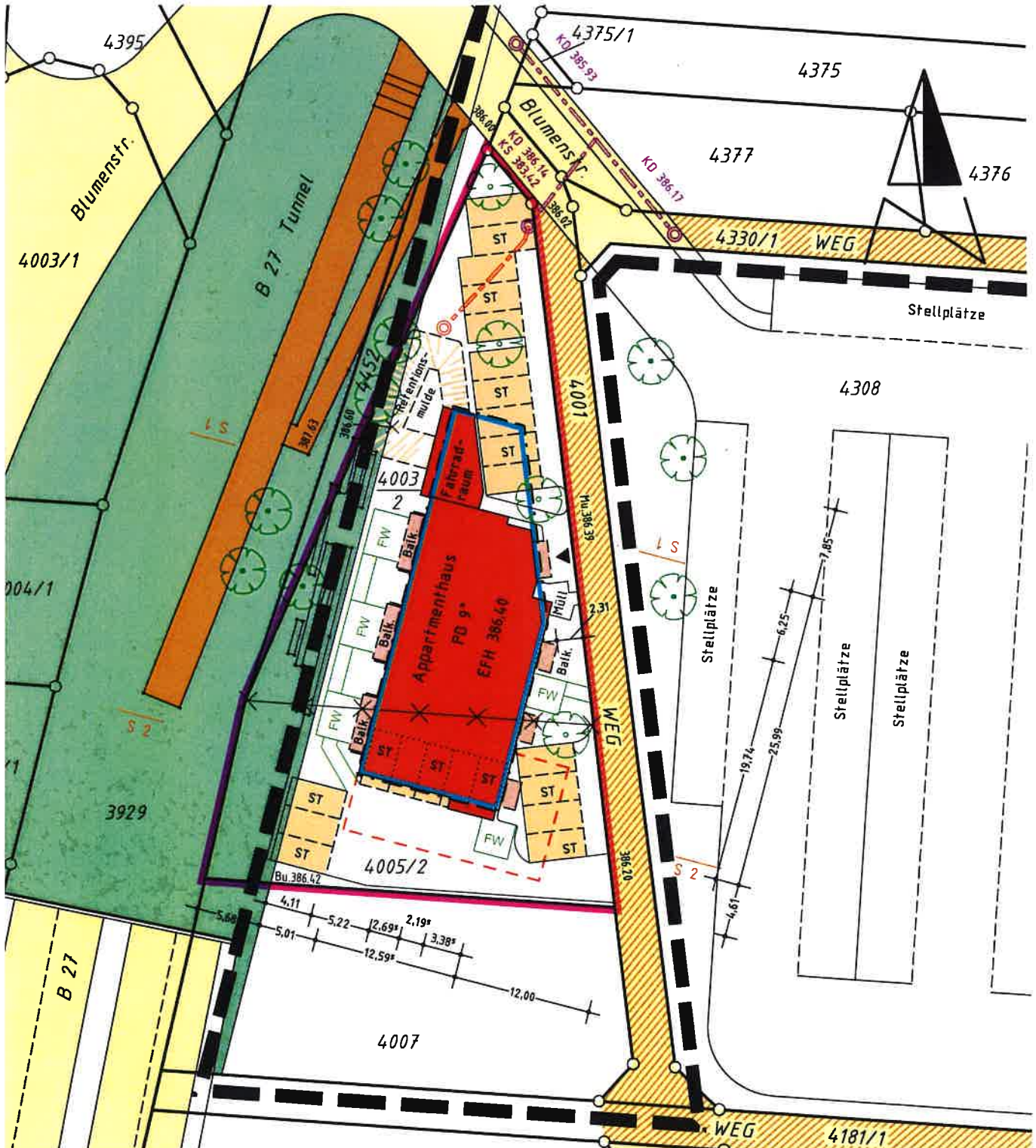


Manz

reis: Tübingen  
/ Gemeinde: Dußlingen  
rkung / Flur: Dußlingen

# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil (§ 4 LBOVVO)



6.12.2019 i. V.

Vermessungsbüro

Gugel

Bruckäckerweg 53  
72770 Reutlingen  
Telefon 0 71 21 / 55 05 25  
Telefax 0 71 21 / 55 05 77  
E-Mail: joachim.henes@vermessung-gugel.de

g aus dem Liegenschaftskataster  
ntragungen (§ 4 Abs. 3 – 5 LBOVVO)

lan zeichnerischer Teil gefertigt.  
achverständige (§ 5 Abs. 3 LBOVVO)

tab 1 : 500