



Drucksache: 62/2020
Anlagen: -,-
Bereits -,-
übersandt:

Amt: Hauptamt
Az.: 022.31; 632.6

Zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 28.05.2020

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bauantrag zum Abbruch der bestehenden Scheune und Umbau des Wohnhauses sowie Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garage und Stellplätzen, Rottenburger Straße 21, Flst. 2496

Sachverhalt/Begründung:

Die Bauantragsteller haben einen Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden Scheune, des Schuppens und der Garage gestellt. Das vorhandene Wohnhaus soll zu zwei separaten Wohneinheiten umgebaut werden. Gleichzeitig soll neben dem bestehenden Wohnhaus ein weiteres Doppelwohnhaus mit Garage und Stellplätzen errichtet werden. Das Bauvorhaben ist in der Rottenburger Straße 21, Flst. 2496 geplant.

Für den Bereich, in dem das Bauvorhaben geplant ist, gelten die Festsetzungen des Baulinienplanes „Bettelgart“. Da es sich hierbei lediglich um eine Baulinie handelt, ist das Bauvorhaben insbesondere nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es hat sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Im Bestandsgebäude soll im Erdgeschoss eine Wohnung mit rund 75 m² Wohnfläche entstehen. Im selben Gebäude soll im Obergeschoss bzw. im Dachgeschoss eine weitere Wohneinheit mit ca. 88 m² entstehen. Im geplanten Doppelwohnhaus sollen zwei weitere Wohneinheiten mit rund 128 m² entstehen. Für die vier geplanten Wohnungen werden 6 offene Stellplätze sowie eine Garage ausgewiesen, so dass die notwendige Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen wird.

Das Grundstück hat eine Gesamtgrundfläche von 590 m². Da die Planung des Vorhabens recht massiv erscheint, hat die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Tübingen eine Ermittlung der Korngrößen des geplanten Wohnhauses sowie der umliegenden Gebäude angefordert. Dabei wird deutlich sichtbar, dass die Korngröße des geplanten Bauvorhabens bei 232 m² liegt. Die Korngröße beschreibt die Grundfläche des Gebäudes und meint damit umgangssprachlich den „Fußabdruck“ des Gebäudes.

Bei den umliegenden Gebäuden ist die Korngröße deutlich geringer (114 m², 94 m², 126 m², 152 m²).

Anhand dieser Berechnung wird deutlich, dass sich das Wohnhaus mit den vier Wohneinheiten nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, da es insgesamt zu massiv geplant ist. Die Ausnutzung des Baugrundstücks steht nicht im Verhältnis zum umliegenden Bestand. Insbesondere handelt es sich um die Lage des Bauvorhabens um eine exponierte und damit städtebaulich relevante Situation. Durch die Genehmigung könnte ein Präzedenzfall für weitere Entwicklungen in der Umgebung geschaffen werden.

Aus diesem Grund wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu versagen und die Bauantragsteller auf eine Umplanung hinzuweisen.

Bezüglich der Grundstückssituation wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen. Weiter ist der Lageplan mit der Ermittlung der Korngrößen beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat versagt sein Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garage und Stellplätzen sowie dem Umbau des Wohnhauses in der Rottenburger Straße 21, Flst. 2496.

Aufgestellt:
Dußlingen, 18.05.2020

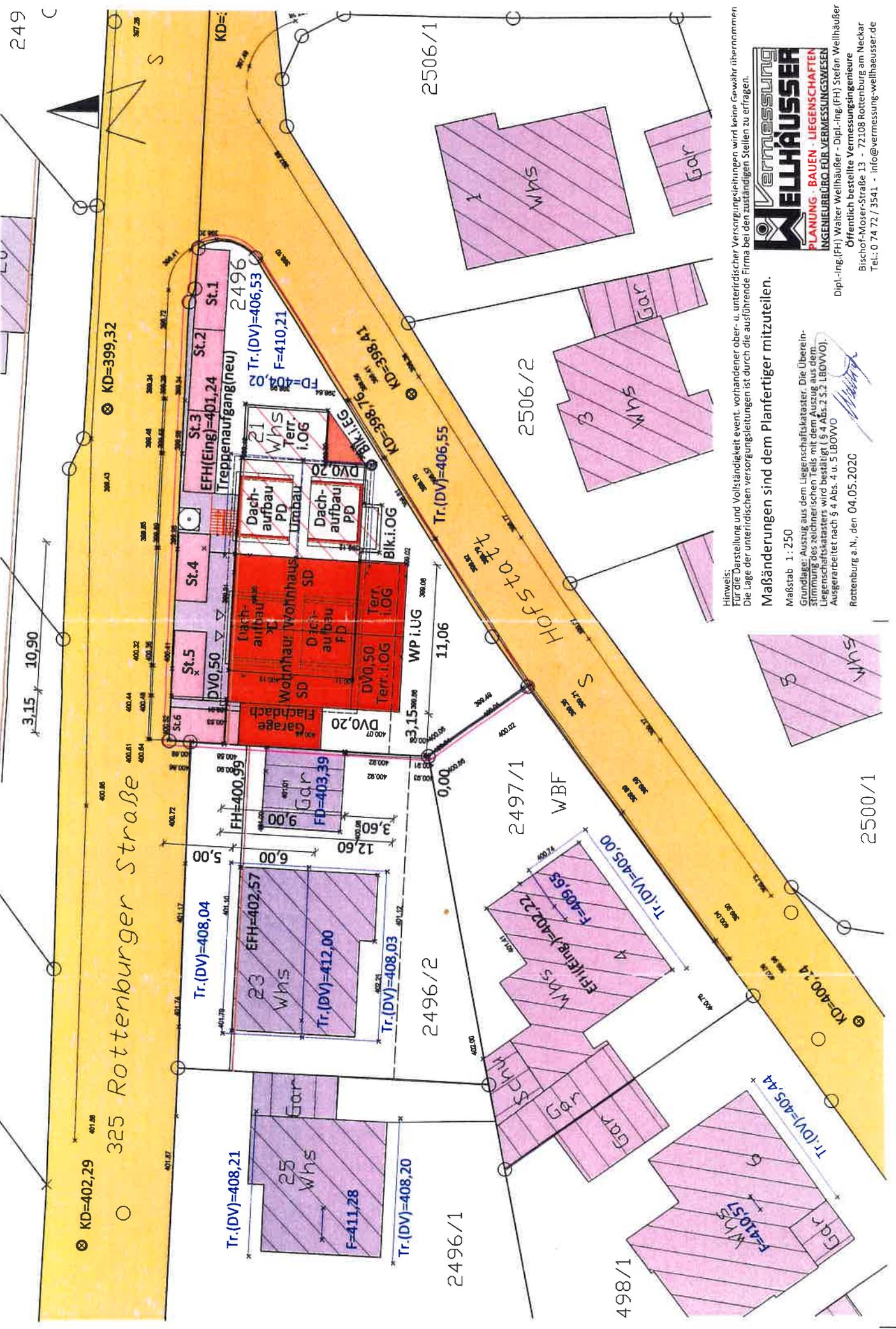

.....
Manz

Lageplan

Landkreis: Tübingen
 Stadt/Gemeinde: Dußlingen
 Gemarkung: Dußlingen
 Bauvorhaben: Bauherrngemeinschaft Cetin

Baul. gen. 4. Mai 1878

-zeichnerischer Teil-
 zum Bauantrag (§ 4 LBOWVO)



Hinweis:
 Für die Darstellung und Vollständigkeit event. vorhandener ober- u. unterirdischer Versorgungsleitungen wird keine Gewähr übernommen.
 Die Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen ist durch die ausführende Firma bei den zuständigen Stellen zu erfragen.

Maßänderungen sind dem Planfertiger mitzuteilen.

Maßstab 1: 250

Grundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Übereinstimmung des rechnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt (§ 4 Abs. 2.5.2 LBOWVO).
 Ausgearbeitet nach § 4 Abs. 4 u. 5 LBOWVO

Rottenburg a. N., den 04.05.2020



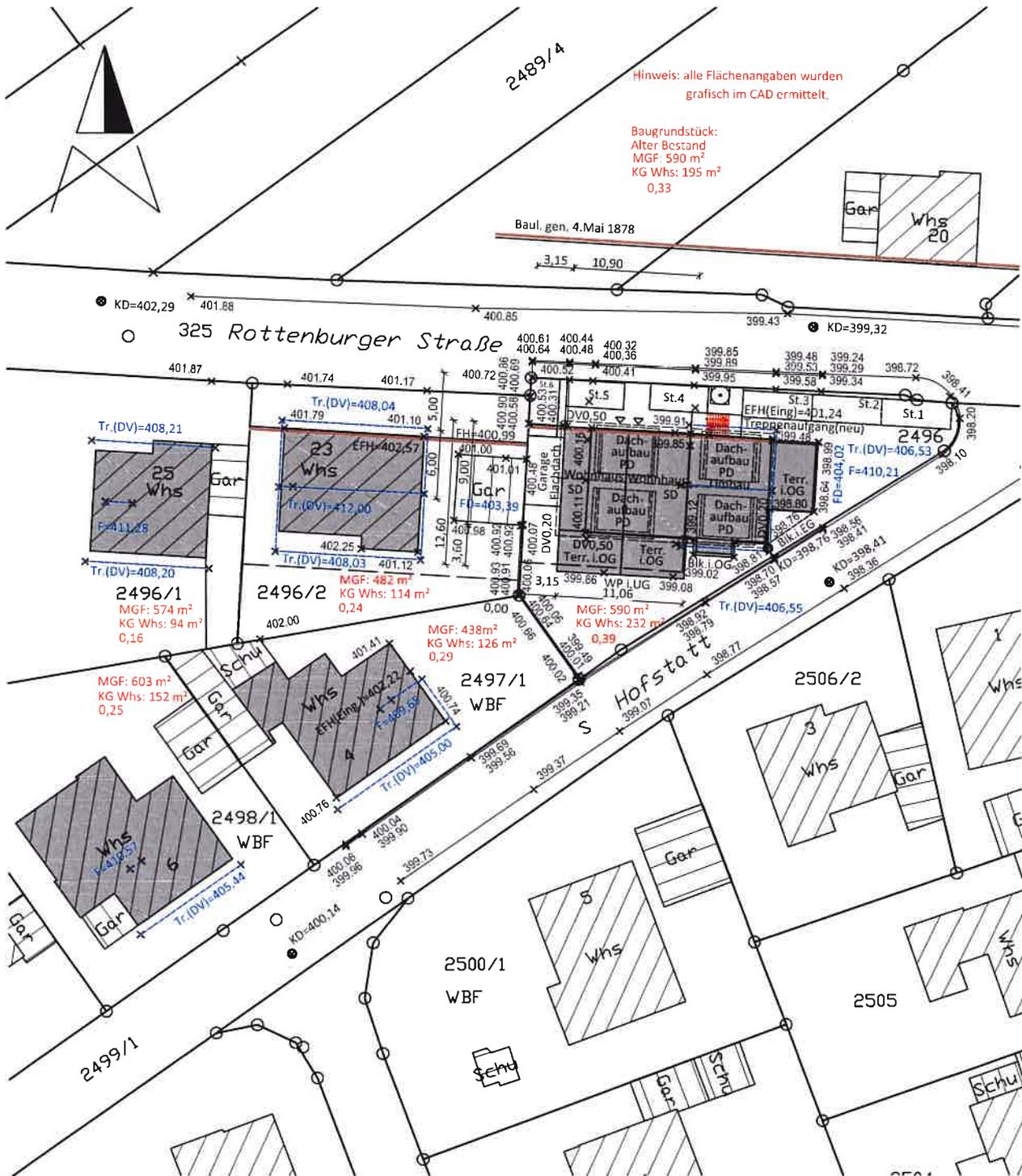
VERMESSUNG WELLHÄUSER
 PLANUNG · BAUEN · LIEGENSCHAFTEN
 INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNGSWESEN
 Dipl.-Ing. (FH) Walter Wellhäuser · Dipl.-Ing. (FH) Stefan Wellhäuser
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Bischof-Moser-Straße 13 · 72108 Rottenburg am Neckar
 Tel.: 0 74 72 / 3541 · info@vermessung-wellhaeuser.de

Handwritten signature

Landkreis: Tübingen
 Stadt/Gemeinde: Dußlingen
 Gemarkung: Dußlingen
 Bauvorhaben: Bauherrengemeinschaft Cetin

Lageplan

-zeichnerischer Teil-
 zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)
 -Ermittlung Korngrößen-



Hinweis:
 Für die Darstellung und Vollständigkeit event. vorhandener ober- u. unterirdischer Versorgungsleitungen wird keine Gewähr übernommen.
 Die Lage der unterirdischen versorgungsleitungen ist durch die ausführende Firma bei den zuständigen Stellen zu erfragen.

Maßänderungen sind dem Planfertiger mitzuteilen.

Maßstab 1 : 500

Grundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt (§ 4 Abs.2 S.2 LBOVVO).
 Ausgearbeitet nach § 4 Abs. 4 u. 5 LBOVVO

Rottenburg a.N., den 04.05.2020



Dipl.-Ing. (FH) Walter Wellhäuser - Dipl.-Ing. (FH) Stefan Wellhäuser
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Bischof-Moser-Straße 13 - 72108 Rottenburg am Neckar
 Tel.: 0 74 72 / 3541 - info@vermessung-wellhaeuser.de