

Amt: Hauptamt  
Az.: 632.6; 022.31

**Zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 05.11.2020**

**öffentlich**

---

Tagesordnungspunkt:

**Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 offenen Stellplätzen sowie Abbruch des bestehenden Gebäudes, Lehlestraße 23, Flst. 805/13**

---

Sachverhalt/Begründung:

Der Bauantragsteller hat einen Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage und einen Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 offenen Stellplätzen in der Lehlestraße 23, Flst. 805/13, gestellt.

Für den Bereich, in dem das Bauvorhaben geplant ist, gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hallstattstraße/Zeppelinstraße“.

Errichtet werden soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten, deren Wohnungsgrößen zwischen ca. 38 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> liegen. Entlang der Straße im östlichen Bereich des Grundstücks sollen 9 offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen errichtet werden. Die Anzahl ist für die geplanten Wohnungen ausreichend. Auf dem Grundstück soll außerdem ein Kinderspielplatz mit rund 30 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Für die Erteilung der Baugenehmigung wurden verschiedene Befreiungen beantragt. Das Baufenster wird im Westen mit den Balkonen überschritten. Außerdem liegt eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 3,6 % vor, die auf die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze zurückzuführen ist. Aufgrund der Topografie (Hanglage) ist auch das Baurechtsamt der Ansicht, dass diese Befreiungen möglich sind.

Für die optimale Ausnutzung des Wohnraumes im Obergeschoss plant der Bauantragsteller anstatt Dachgauben die Errichtung von Zwerchhäusern. Für diese geänderte Dachform ist ebenfalls eine Befreiung erforderlich. Ein Rechtsanspruch auf Genehmigung des Zwerchhauses besteht nicht.

Die Planunterlagen wurden dem Gemeinderat bereits im Juli zur Beratung vorgelegt. Im Rahmen der Beratung wurde damals eine Um- bzw. Neuplanung des Bauantragstellers gefordert. Nachdem diese im Entwurf vorgelegt wurde, war zu erkennen, dass sich die Baukubatur auch unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur geringfügig ändert (Grundfläche um ca. 11 m<sup>2</sup> reduziert). Auch in der geänderten Entwurfsplanung waren sechs Wohneinheiten und 9 Stellplätze geplant.

Da sich die ursprüngliche Planung besser in die städtebauliche Situation einfügt, wird dem Gremium vorgeschlagen, das Einvernehmen sowie die Befreiungen zu erteilen.

Bezüglich der Grundstückssituation wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen.

---

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

---

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Rückbau des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage sowie zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 9 offenen Stellplätzen.
2. Für die Überschreitung des Baufensters im Westen zur Errichtung von den Balkonen wird eine Befreiung erteilt.
3. Bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl um 3,6 % wird eine Befreiung erteilt.
4. Bezüglich der geänderten Dachform für die Errichtung von Zwerchhäusern wird eine Befreiung erteilt.
5. Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen.
6. Notwendige Anpassungsarbeiten (z. Bsp. an Randsteinen, Straßenbeleuchtung und Gehwegen) sind auf Kosten des Bauherrn durchzuführen.

---

Aufgestellt:

Dußlingen, 23.10.2020

gez

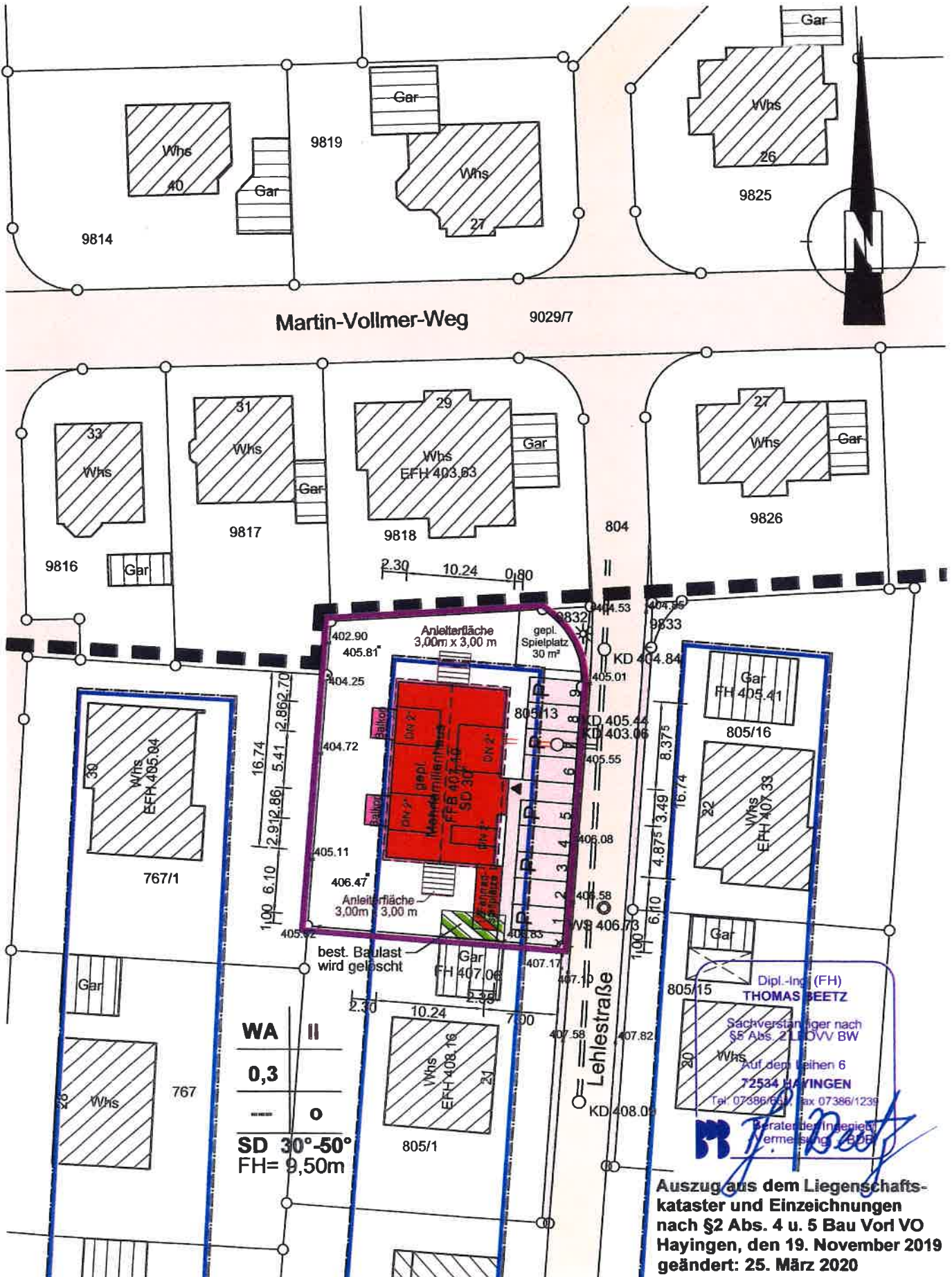
.....  
Manz

Landkreis: TÜBINGEN  
 Stadt/Gemeinde: DUSSLINGEN  
 Gemarkung und Flur: DUSSLINGEN

# Lageplan-zeichnerischer Teil

## -Deckblatt-

### M=1:500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach §2 Abs. 4 u. 5 Bau Vorl VO Hayingen, den 19. November 2019 geändert: 25. März 2020



- best. Gelinco Abbruchgebäude
- best. Gelinco Gebäude
- gepl. Gelinco Gebäude
- best. Gelinco Grundstücksgrenze und
- gepl. Gelinco Grundstücksgrenze

Dachneigung in Richtung/zwischen Dachziegel

EFH = EG+FFB = ±0.00  
= 407.10 m ü. NN

**B A U G E S U C H  
D E C K B L A T T  
V O M 12.08.2020**

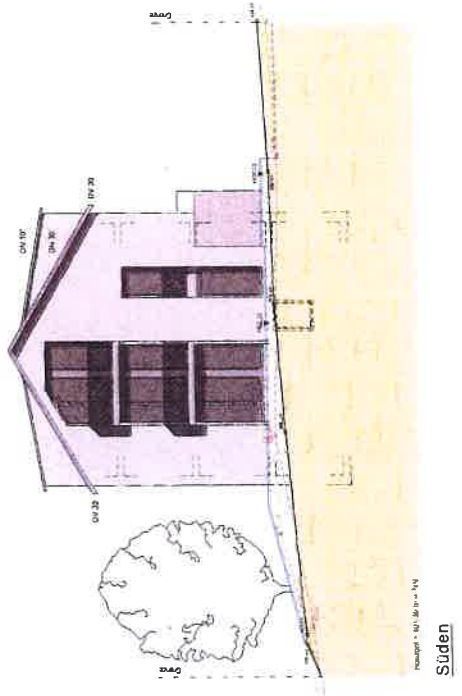
Abbruch best. Wohnhaus mit Doppelgarage und  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 WE  
Lehlesstraße 23 in 72144 Düllingen

Kreis Tübingen  
Gemeinde Düllingen  
Gemarkung Düllingen

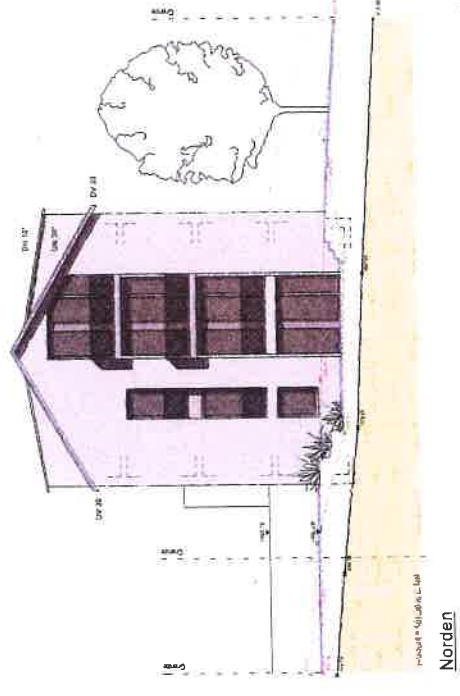
Bauherr:  
Jan Müller  
Friedstraße 17  
70734 Fellbach

**Ansichten  
M. 1/100**

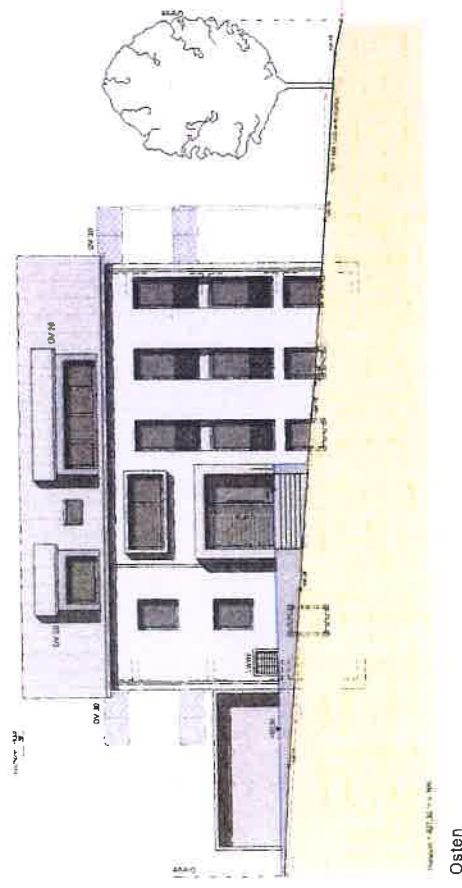
Gezeichnet: T. Krummholz  
Karte: 1:1000  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020



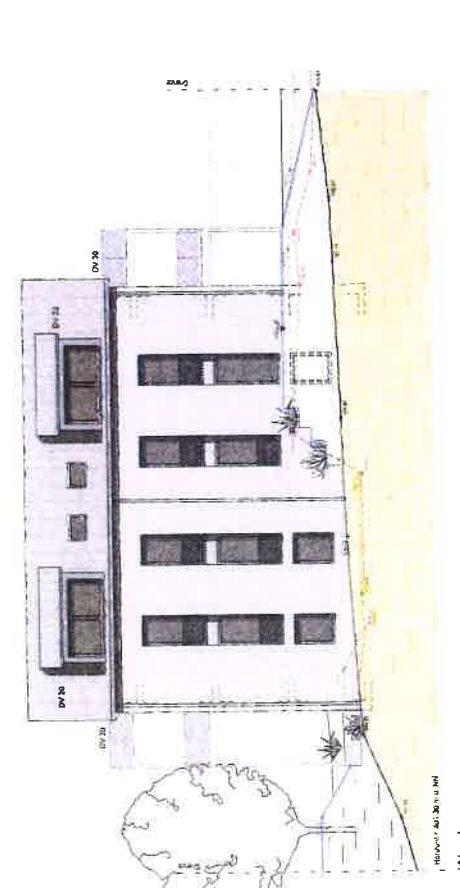
**Süden**



**Norden**



**Osten**



**Westen**

best. Gebäude Abbruchgebäude  
 best. Gelände Gebäude  
 gepl. Gelände Gebäude  
 — best. Gelände Grundsucksgrenze und  
 — gepl. Gelände Grundsucksgrenze

Dachendeckung in rötlichbraunem Dachziegel

EFH = EG-FFB = ±0,00  
 = 407,10 m ü. NN

**B A U G E S U C H  
 D E C K B L A T T  
 V O M 05.06.2020**

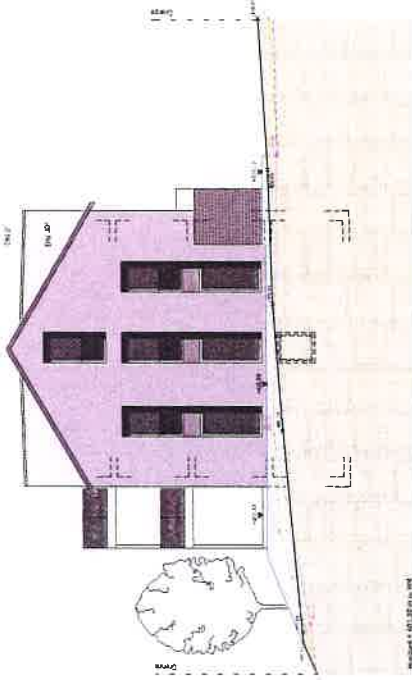
Abbruch best. Wohnhaus mit Doppelgarage und  
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 WE  
 Lehlstraße 23 in 72144 Döblingen

Kreis Tübingen  
 Gemeinde Döblingen  
 Gemarkung Döblingen

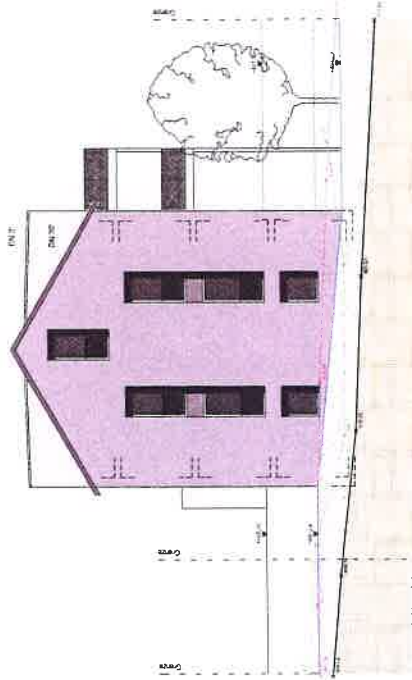
Bauherr  
 Jan Müller  
 Frickstraße 17  
 72074 Fellbach

**Ansichten  
 M. 1/100**

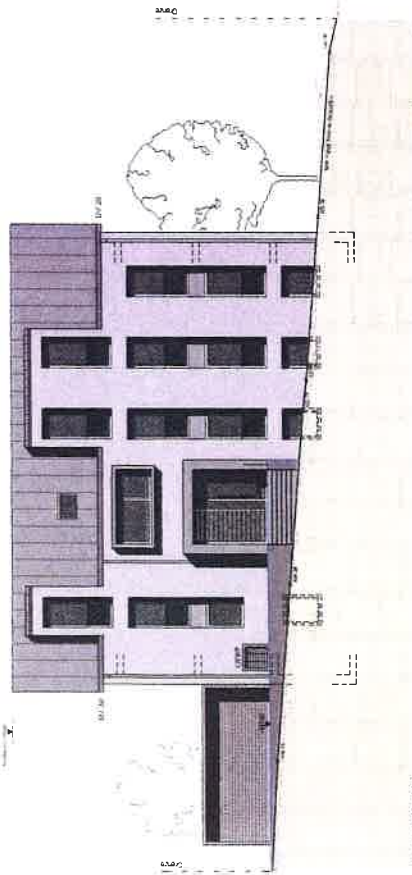
Bestandsgut: Tübingen-Weg 83, 72144 Döblingen  
 8207 Fellbach, Tübingen  
 72074 Fellbach, Tübingen  
 72074 Fellbach, Tübingen



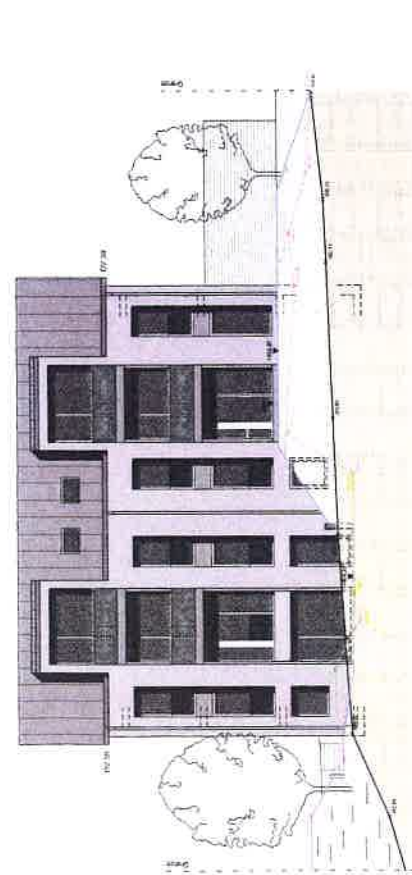
**Süden**



**Norden**



**Osten**



**Westen**