

## Beschlussvorlage

**Drucksache: 2021/037**

Amt: Hauptamt und Bauverwaltung  
AZ: 632.6; 022.31  
Verfasser: Manz, Iris

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
22.04.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

### **Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, Birkenstraße 25, Flst. 9653**

Sachverhalt/Begründung:

Die Bauantragstellerin plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten in der Birkenstraße 25, Flst. 9653.

Der Technische- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 21.01.2021 bereits öffentlich über das Bauvorhaben beraten und damals sein Einvernehmen zum Bauantrag versagt. Das Einvernehmen wurde insbesondere deshalb versagt, da die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür vorgesehenen Bereichen ausgewiesen werden konnte und dadurch Stellplätze innerhalb des Pflanzgebotes 2 geplant waren. Dieses Pflanzgebot ist von Überbauung freizuhalten. Zwischenzeitlich hat die Bauantragstellerin eine Umplanung vorgelegt.

Das Bauvorhaben ist im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Maltschach/Geigesried“ geplant.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 6 Stellplätzen und 4 oberirdischen Stellplätzen. Das Wohnhaus ist innerhalb des Baufensters geplant. Es hat Grundabmessungen von 13,62 m auf 19,25 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 39° ausgewiesen. Die Firsthöhe entspricht mit 11,60 m und die Traufhöhe mit 6,10 m den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Zuschnitt der Wohnungen wurde marginal geändert, so dass nun für das Bauvorhaben lediglich 10 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Im Lageplan vom 08.02.2021 werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Insgesamt sind 6 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 574 m<sup>2</sup> geplant. Ein rund 30 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz ist im Bereich des Pflanzgebotes 2 ausgewiesen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens sind verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 wird durch das Bauvorhaben um 11,93 % überschritten. Die Überschreitung ist auf den hohen Anteil an Versiegelung auf dem Grundstück

und der Errichtung der Tiefgarage zurückzuführen.

Auf dem Grundstück liegt ebenfalls ein Leitungsrecht, durch welches die Rechte der Gemeinde gesichert sind. Ein mögliches Einvernehmen zur Errichtung des Wohnhauses samt den Nebenanlagen ist an den Abschluss einer Vereinbarung zur Sicherung des Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde gebunden. Das Leitungsrecht soll mit der Zisterne, einem Stellplatz, der Zufahrt zur Tiefgarage und den Stellplätzen sowie dem Zugang zum Wohnhaus überbaut werden.

Die Vorgartenfläche darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zu 50 % überbaut werden. Im vorliegenden Bauantrag ist die Überbauung der Vorgartenfläche zu 100 % geplant. Hierfür bedarf es ebenfalls einer Befreiung. Der Grundstückszuschnitt macht eine Befreiung jedoch erforderlich, so dass diese auch im Vergleich zu bereits genehmigten Befreiungen, erteilt werden kann. Die Stellplätze sollen jedoch mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Bezüglich der Grundstückssituation wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen.

---

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

---

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten in der Birkenstraße 25, Flst. 9653.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde ist an den Abschluss einer Vereinbarung zur Sicherung des Leitungsrechtes gebunden.
3. Bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl um 11,93 % wird eine Befreiung erteilt.
4. Für die Bebauung der Vorgartenfläche mit einer Zufahrt und einem Stellplatz wird eine Befreiung erteilt.
5. Die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.
6. Notwendige Anpassungsarbeiten (z. B. an Randsteinen, Straßenbeleuchtung und Gehwegen) sind auf Kosten der Bauherrin durchzuführen.

---

Anlage 1 öffentlich Lageplan

Anlage 2 nichtöffentlich Ansichten Nord + Süd

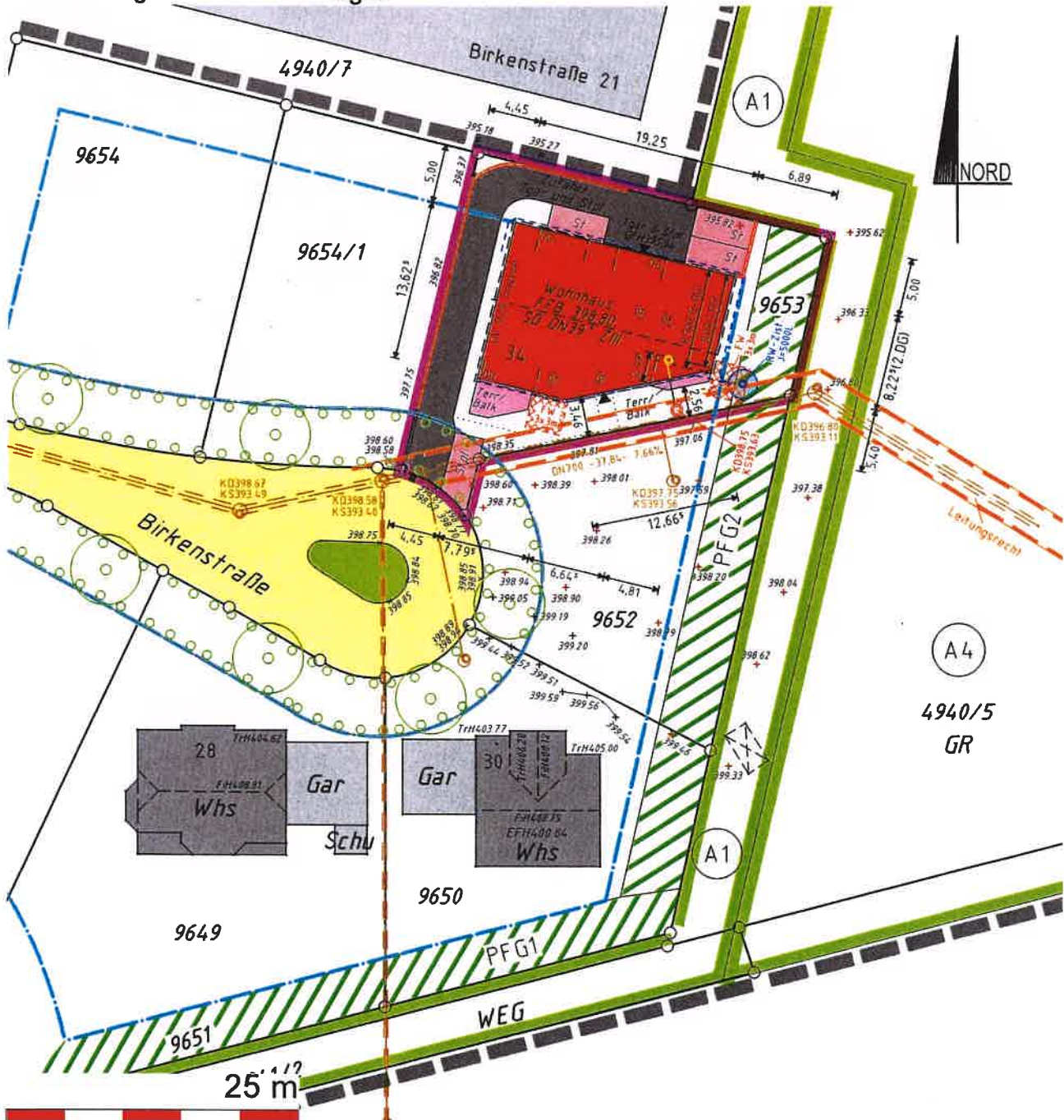
# LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL zum Bauantrag (§ 4 LBO.VVO)

Landkreis  
Gemeinde  
Gemarkung

TÜBINGEN  
DUSSLINGEN  
Dußlingen

**Deckblatt 2 vom 2021-02-08**



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach § 4, Abs. 3-5 LBO.VVO.

Dieser Plan darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Planverfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder in sonstiger Weise anderweitig verwendet werden.

**Maßstab 1:500**

2020127 / JB

Deckblatt: Mössingen, 2021-02-08  
Gefertigt: Mössingen, 2019-09-15



**Vermessungsbüro**  
Dipl.-Ing.(FH) Steffen Eissler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Albert-Einstein-Str. 2 • 72116 Mössingen  
☎ 07473/272701 • 📠 07473/272702  
✉ info@eissler-vermessung.de

# LADEPLAN

Laadeplanin täydennyskartoitus 1992

Laadunvarmistus

Laadunvarmistus  
Laadunvarmistus

Laadunvarmistus  
Laadunvarmistus



Laadunvarmistus

Laadunvarmistus