

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Baurecht
Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263
Gesch. Z.: 63/

Vorlage 198/2021
Datum 30.06.2021

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Hirschau**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten, zwei Carports, Kfz-Stellplätzen sowie einem Fahrradschuppen auf dem Grundstück Brünnelesweg 7**

Bezug:

Anlagen: Maßgeblicher Umgebungsbereich
Lageplan
Straßenabwicklung
Ansicht Nord und Ost
Ansicht Süd und West

Zusammenfassung:

Das Grundstück Brünnelesweg 7, Flst.Nr. 186/1, Gemarkung Tübingen-Hirschau, soll nach Abbruch des Bestandsgebäudes mit einem Mehrfamilienhaus sowie mit zwei Carports, Stellplätzen und einem Fahrradschuppen bebaut werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, nach Abbruch des bestehenden Wohn- und Scheunengebäudes auf dem Grundstück Brünnelesweg 7 ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten, zwei Carports und Stellplätzen sowie einen Fahrradschuppen zu errichten.

2. Sachstand

Im Bereich des Baugrundstücks gibt es keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die für das Baugrundstück maßgebende Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die geplante Wohnnutzung ist demnach gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zulässig.

Die Carports und Stellplätze sowie der Fahrradschuppen sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ebenfalls zulässig.

Das Einfügen des Baukörpers hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist anhand der Trauf- und Firsthöhen sowie der Grundfläche des Baukörpers im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Das in der maßgeblichen Umgebungsbebauung vorhandene Gebäude Brünnelesweg 8 besitzt eine Traufhöhe von 6,44 m, eine Firsthöhe von 11,78 m sowie eine Grundfläche von 190 m².

Gebäudehöhe:

Das Bauvorhaben orientiert sich an diesem Gebäude und fügt sich trotz geringfügiger Überschreitungen (Traufhöhe: 20cm-40cm, Firsthöhe: 10cm) mit einer geplanten Traufhöhe von 6,68 m – 6,83 m (Ost) bzw. 6,45 m (West) sowie einer geplanten Firsthöhe von 11,88 m in die maßgebliche Umgebung ein.

Die Dachaufbauten, welche auf der Hauswand aufsitzen bzw. im Falle des südwestlichen Dachaufbaus ca. 0,30 m über die Hauswand hinausragen werden aufgrund der untergeordneten Breite in Bezug auf die Gesamttrauflänge nicht als maßgeblich angenommen.

Grundfläche:

Die auf dem Baugrundstück geplante Grundfläche von 191 m² fügt sich ebenfalls in den maßgeblichen Umgebungsbereich ein.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.