

**Sitzungsvorlage DS 2008/487**

Bauordnungsamt  
Monika Köberle  
(Stand: 12.11.2008)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 08.007/BVB

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 19.11.2008

**Antrag der Albert Hangleiter GmbH & Co.KG auf Befreiung vom  
Bebauungsplan für die Rebsteige 27 und 29**

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB wird hergestellt. Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird zugestimmt.

## Sachverhalt:

Die Albert Hangleiter GmbH & Co.KG hat einen förmlichen Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung jeweils eines freistehenden Einfamilienhauses für die Rebsteige 27 und 29 gestellt

Die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke ist im qualifizierten Bebauungsplan für den Bereich Bannegg geregelt. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt auf den Flurstücken 1363/1 und 1363/2 die Bebauung mit jeweils einer Doppelhaushälfte zu (vgl. Anlage 1). Den beiden Grundstückseigentümern ist es bisher nicht gelungen die Grundstücke mit dieser baurechtlichen Grundlage zu veräußern. Die Firma Hangleiter wurde beauftragt nach möglichen Alternativen zu suchen.

In der Zwischenzeit konnte die Eigentümerin des Flurstücks 1362 zum Verkauf bewegt zu werden. In der Kombination der Flurstücke 1362 und 1363/1 bei einem Alleineigentümer besteht nun eine völlig neue Grundlage zur städtebaulichen Gliederung einer möglichen Bebauung.

Das Architekturbüro mlw architekten aus Ravensburg hat unter Berücksichtigung der geänderten Grundstücksverhältnisse zwei frei stehende Einfamilienhäuser projektiert. Das bisherige, gemeinsame Baufenster wurde dabei geteilt. Die Erschließung erfolgt wie bisher über eine gemeinsame Erschließungsstrasse. Die Lage der Gebäude ermöglicht außerdem die Erstellung von zwei frei stehenden Doppelgaragen.

Für die Bauvoranfrage ist nun zur klären:

Kann auf den Flurstücken (1363/1 und 1362) und 1363/2 jeweils ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden?

Für diese Bebauung wären folgende Befreiungen von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

1. Freistehendes Einfamilienhaus statt Doppelhaus
2. Baukörper über die Hälfte außerhalb Baufenster (Haus Nr. 27)
3. geplantes Baufenster 15 x 10 m anstatt 14 x 10 m (Haus Nr. 27)
4. Baukörper über die Hälfte außerhalb des Baufensters bis auf 1 m an der Grundstücksgrenze (Haus Nr. 29) - Erwerb privater Grünfläche oder Baulast erforderlich
5. Baufenster 14 m hoch und 10 m breit (Haus Nr. 29)
6. Garagen außerhalb Garagenquartier (Haus Nr. 29)
7. Garage teilweise außerhalb Garagenquartier (Gebäude Nr. 27)
8. Garagen mit begrüntem Flachdach
9. Grundfläche von 150 qm statt 135 qm (Haus Nr. 27)
10. Geschossfläche 270 qm statt 230 qm (Haus Nr. 27)
11. Grundfläche 140 qm statt 135 qm (Haus Nr. 29)
12. Geschossfläche 250 qm statt 230 qm (Haus Nr. 29)

### 13. Erschließung Nr. 27 und Nr. 29 über Flurstück 1362 und private Grünfläche

Eine Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans könnte erfolgen, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch den Zusammenschluss der beiden Grundstücksparzellen 1363/1 und 1362 wird eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung möglich. Nachbarliche Interessen sind nicht verletzt, für sie entstehen keine Beeinträchtigungen und sie haben keine Einwendungen vorgetragen und dem Vorhaben teilweise sogar zugestimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beantragte Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.