



## öffentliche Sitzung

14.12.2020

Gemeinderat Langenargen

---

AZ: 632.261  
SV Nr. 2020/156

Ersteller: Peter Hinkel

---

**Baugesuch zur Errichtung eines 3-Familienwohnhauses mit Carport, Flst. 146/1,  
Hirschweg 3, B.T.Nr. 45/2020**

---

### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Baugesuch zur Errichtung eines 3-Familienwohnhauses wird gem. § 30 und § 36 BauGB das Einvernehmen versagt. Die Planung ist so abzuändern, dass die Vorgaben entsprechend dem Vorbericht in die Planung eingearbeitet werden. Bei Berücksichtigung und entsprechender Planänderung kann die Überschreitung der Firsthöhe um 33 cm und die Überschreitung der Wandhöhe um 29 cm in Aussicht gestellt werden.**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem noch unbebauten Grundstück ein 3-Familienhaus mit Carport, Fahrradabstellplätzen und offenen Stellplätzen zu erstellen. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Städtle", sowie der Ortsbildsatzung "Städtle".

Nach Prüfung der Unterlagen sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan "Städtle" erforderlich:

#### **- Überschreitung des Baufensters:**

Der Baukörper, der auf dem Grundstück erstellt werden soll, überschreitet das vorgesehene Baufenster im Südosten um ca. 1,00 m auf der gesamten Länge und im Süd-

westen um ca. 1,50 m auf der gesamten Breite. Die Überschreitung im Südwesten kommt dadurch zustande, dass anstelle der vorgesehenen 5 m breiten Garage ein Carport mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen ist, der dazu führt, dass der Baukörper insgesamt um 1,50 m in Richtung Südwesten verschoben ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Verschiebung des Gebäudes Richtung Südwesten noch akzeptiert werden, jedoch die Überschreitung des Baufensters in gesamter Länge in südöstlicher Richtung um 1,00 m zum Hirschweg, sollte aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet werden.

#### - Überschreitung der Firsthöhe um 33 cm und der Wandhöhe um 29 cm

Der Bebauungsplan sieht als Firsthöhe für das Bauquartier eine Höhe von absolut 408,0 m über NN und als Wandhöhe eine Höhe von 404,50 m über NN vor. Die vorliegende Planung überschreitet diese Werte im Bereich der Firsthöhe um 33 cm und im Bereich der Wandhöhe um 29 cm. Die Firsthöhe und Wandhöhe liegt weiterhin unterhalb der zulässigen First- und Wandhöhe der beiden benachbarten Grundstücke.

Aus Sicht der Verwaltung kann bei Abänderung der Planung in den übrigen Punkten die vorgesehene Wand- und Firsthöhe in Aussicht gestellt werden.

#### - Erstellung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen

Zu den erforderlichen Befreiungen sind auch Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, für den Fall, dass Garagen- und Carportflächen sowie Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen angelegt werden sollen.

Die Bebauungsplanung ist bei der ursprünglichen Konzeption wohl davon ausgegangen, dass die Stellplätze in einer Doppelgarage und in der davorliegenden Fläche nachgewiesen werden können. Durch die Planung von 3 Wohneinheiten sind auf dem Grundstück insgesamt 6 Stellplätze erforderlich. Diese 6 Stellplätze können in der jetzigen Form nicht nachgewiesen werden. Auf den Restflächen des Grundstückes sind lediglich 5 Stellplätze anlegbar.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Befreiung für die Gestaltung und Anlegung des Carports in der vorgesehenen Breite außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche, sowie den 2 davorliegenden Stellplätzen die Ausnahme in Aussicht gestellt werden. Für weitere Stellplätze auf dem ohnehin schon stark bebauten Grundstück sollten keine Stell-

plätze in Aussicht gestellt werden, was dazu führt, dass im Gebäude eine Nutzung mit max. 2 Wohneinheiten zum Tragen kommen kann, da die erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Bei der Gestaltung des Gebäudes ist die Ortsbilsatzung "Städtle" maßgebend. Dort sind folgende Punkte geregelt:

- Vorgesetzte Gebäudeteile, in dem Fall der dort vorhandene Balkon, sind nur als Ausnahme zulässig

Aus Sicht der Verwaltung kann bei Berücksichtigung der sonstigen aus Sicht der Verwaltung notwendigen Planänderungen für den vorgesetzten Balkon, die Ausnahme von der Ortsbilsatzung in Aussicht gestellt werden.

- Für Dachgauben gibt es eine detaillierte Regelung zur Gestaltung von Dachgauben

Dachgauben sind im Planbereich der Ortsbilsatzung "Städtle" als Einzelgaube mit maximaler Breite von 2,50 m zulässig. Insgesamt darf die Gaubenbreite max. 1/3 der Dachlänge betragen und die senkrechten Ansichtsflächen der Dachgauben darf max. eine Höhe von 1,20 m erhalten.

Die vorgesehene Planung sieht auf der zum Hirschweg zugewandten Dachseite eine Einzelgaube mit einer Länge von 6,01 m und zum Gartenbereich eine Einzelgaube mit 5,12 m Länge vor. Die Ansichtshöhe liegt bei ca. 1,60 m. Die Dachlänge, die anzurechnen wäre, beträgt 13,00 m. Hiervon beträgt die Drittelregelung 4,33 m, so dass die Dachgaubenlänge je Dachseite nach Festlegung der Ortsbilsatzung "Städtle" eigentlich maximal 4,33 m betragen darf. Die beiden geplanten Gauben überschreiten diese Länge. Bisher wurden Befreiungen bis zu max. 50 % der zugehörigen Dachlänge zugelassen, so dass hier eine Dachgaubenlänge von 6,50 m je Dachseite erreicht werden könnte.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Planung dahingehend abgeändert werden, dass je Dachseite eine maximale Gaubenlänge von 6,50 m nicht überschritten wird und eine Einzelgaubenbreite von 3,25 m ( $6,50 \text{ m} / 2$ ), nicht überschritten wird.

- Fensterformate sollen nach der Ortsbildsatzung "Städtle" hochrechteckige Fensterformate sein, bei denen die Breite geringer ist als die Höhe

Teilweise sind Fenster in der Planung vorhanden die breiter sind als die Höhe, so dass die Vorgabe der hochrechteckigen Fenster nicht erfüllt wird. Hier sollte aus Sicht der Verwaltung eine Überarbeitung der Fensterformate dahingehend erfolgen, dass diese weitestgehend an die Regelung der Ortsbildsatzung von hochrechteckigen Fenstern herankommen.

- Die Ortsbildsatzung sieht vor, dass Fenster holzverkleidet erstellt werden sollen oder mit einer Putzfasche versehen werden sollen

Aus Sicht der Verwaltung kann auf diese Gestaltungsregelung, bei Berücksichtigung der hochrechteckigen Form der Fenster, verzichtet werden.

Aus dem Vorbericht ergibt sich, welche Punkte aus Sicht der Verwaltung mitgetragen werden können und welche einer Planänderung bedürfen. Aus Sicht der Verwaltung sollte in der vorliegenden Fassung das Einvernehmen zur Planung nicht hergestellt werden und die Anpassung der Planung entsprechend dem Vorbericht eingefordert werden. Die vom Bauherrn vorgesehene Versickerung der Oberflächenwasser über Rigolen wurde vom Landratsamt unter Auflagen befürwortet.

### **Kosten/Finanzierung:**

---

### **Anlagen:**

Anlage: Pläne BV Hirschweg 3

### **Sichtvermerke:**

Markus Stark  
Ortsbaumeister

Achim Krafft  
Bürgermeister