



öffentliche Sitzung
24.03.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2021/040

Ersteller: Peter Hinkel

Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport, Flst. Nr. 1561/3 und 1561/4, Mörikestraße 13, B.T.-Nr. V07/2021

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport wird gem. § 30 und § 36 BauGB das Einvernehmen versagt. Die Planung ist weiter zu reduzieren, so dass die GFZ bei 0,5 liegt.

Bei Einhaltung der GFZ können die dann daraus resultierende Abweichung vom Bauquartier, sowie die übrigen Befreiungen entsprechend dem Vorbericht akzeptiert werden.

Sachverhalt:

Für das Baugrundstück wurden bereits mehrfach Bauvoranfragen zur Beurteilung im AUT vorgelegt. Zuletzt war eine Bauvoranfrage vorgelegt worden, die das Bauquartier deutlich überschritten hatte und auch die zulässige GFZ von 0,5 auf bis zu 0,72 überstieg. Zur letzten vorliegenden Fassung wurde das Einvernehmen versagt. Der Bauherr wurde aufgefordert, die Planung so zurück zu planen, dass die GFZ des Bebauungsplanes eingehalten wird und die überbaute Grundfläche weiter reduziert wird. Zwischenzeitlich wurde ein neuer Architekt mit der Ausarbeitung einer Planung beauftragt. Ergebnis der Planung war eine Reduzierung der Grundfläche, eine harmonischere Anordnung der Stellplätze und eine Reduzierung der versiegelten Zufahrtsbereiche. Die von der Baurechtsbehörde ermittelte GFZ liegt bei 0,6, nicht wie vom Planer ermittelt bei 0,551.

Insgesamt sind weiterhin Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich, diese stellen sich wie folgt dar:

1. Überschreitung des bestehenden Baufensters

Die neu vorgelegte Planvariante liegt derzeit immer noch nicht innerhalb des Bauquartiers (82 m²), stellt jedoch eine Reduzierung der Fläche die überbaut werden soll, gegenüber der bisherigen Variante, dar. Das Gebäude hat die Abmessungen von 16,49 m x 12,11 m. Aus der Plangegegenüberstellung des vorhergehenden Planentwurfs und der nun neu erfolgten Planung ist ersichtlich, dass sich in der Grundfläche eine Reduzierung der Planung ergeben hat, jedoch in der GFZ immer noch bei einer deutlichen Überschreitung des Bebauungsplanes liegt. Und die Vorgabe aus dem Beschluss des AUT noch nicht erfüllt sind.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die GFZ weiter reduziert werden, so dass die GFZ von 0,5 erreicht wird.

2. Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 0,5 fest. Die bisherigen Planungen haben Grundflächenzahlen bis 0,72 erreicht. Die nun vorliegende Planung ist zwar reduziert worden, erreicht jedoch immer noch nach Prüfung durch das Baurechtsamt 0,6.

Aus Sicht der Verwaltung sollte weiterhin die im Bebauungsplan vorgesehenen GFZ von 0,5 angestrebt werden.

3. Verbot von Dachaufbauten

Der Bebauungsplan sieht vor, dass keine Dachgauben erstellt werden dürfen. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen für Dachgauben erteilt. Die geplanten Dachgauben sind in der Größe in einem Rahmen, der aus Sicht der Verwaltung vertretbar ist. Einer Befreiung von Dachgauben im beantragten Ausmaß sollte bei Reduzierung der GFZ auf 0,5 in Aussicht gestellt werden.

4. Bauquartier für die Garage

Durch die gewählte Lage der Garage weicht diese vom Bebauungsplan ab.

Die Position führt jedoch zu einer deutlich kürzeren Zufahrt und deshalb auch gerin-

geren Versiegelung, so dass bei Einhaltung der GFZ mit 0,5 hier eine Befreiung erteilt werden könnte.

5. Dachform Garage.

Die gewählte Dachform als Flachdach weicht vom Bebauungsplan ab, kann jedoch aus Sicht der Verwaltung bei Einhaltung der GFZ von 0,5 ebenfalls befürwortet werden.

Ergänzend liegt der Bauvoranfrage die Berechnung zur Grundfläche, zur Geschossfläche, sowie zum Stellplatzbedarf bei. Die Berechnung zur Geschossfläche wurde vom Baurechtsamt korrigiert, so dass die GFZ bei 0,6 liegt. Es werden 6 Wohneinheiten geplant, die zwischen 52,00 qm und 81,50 qm groß sind. Für die beabsichtigten Wohnungsgrößen sind insgesamt 10 Stellplätze erforderlich. Der Bauherr sieht vor, dass die offenen Stellplätze auf dem Grundstück, verteilt in 3er-Gruppen, erstellt werden und 2 Carports mit gefangenen Stellplätzen vorgesehen werden. Die Fahrräder sind ebenfalls in einer Unterstellmöglichkeit untergebracht. Auf Grund der jetzt gewählten Anordnung der Stellplätze ist die bisher im Plan enthaltene großflächige Versiegelung für die Zufahrt im Nordosten des Gebäudes nicht mehr erforderlich, so dass insgesamt auf dem Grundstück mehr Grünflächen verbleibt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die vorgelegte Planalternative eine Verbesserung gegenüber den bisherigen Bauvoranfragen dar, liegt mit der GFZ von 0,6 jedoch weiterhin über der Forderung, dass die GFZ von 0,5 eingehalten werden soll. Aus Sicht der Verwaltung, sollte das Einvernehmen und die Zustimmung zur Bauvoranfrage erst erteilt werden, wenn die GFZ nochmals reduziert und auf einen GFZ von 0,5 zurückgeplant wurde.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage Pläne BV Mörikestr. 13

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister

