



## öffentliche Sitzung

20.04.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

---

AZ: 632.261  
SV Nr. 2021/060

Ersteller: Peter Hinkel

---

### **Baugesuch zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Nebengebäude und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Flst.Nr. 760/2, Am Rosenstock 15, Bt.Nr. 04/2021**

---

#### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Baugesuch zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Nebengebäude und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage wird in der vorliegenden Fassung gem. §§ 34 und 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Gebäude samt Nebengebäude abzureißen und durch die Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage zu bebauen. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wurde bereits in der Sitzung am 26.01.2021 im AUT über eine Vorgängerplanung beraten. Der AUT hat der damaligen Planung die Zustimmung nicht erteilt, da diese, nach Auffassung des Gremiums, sich nach dem Maß der Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung eingefügt hatte. Es wurde damals das Einvernehmen bei 3 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt. Die Planung sollte abgeändert werden und mehr an die Umgebungsbebauung angepasst werden.

In der AUT Sitzung vom 24.03.2021 wurde eine reduzierte Planung zur Diskussion gestellt, die dann zum Sitzungstag erneut reduziert wurde. Die Entscheidung wurde deshalb vertagt.

Nun liegt die Planung in der zur Sitzung vom 24.03.2021 erneut reduzierten Fassung zur Entscheidung vor.

Gegenüber der ursprünglichen Planung haben sich Änderungen in der jetzt vorliegenden Planung ergeben:

- Die Grundflächen der Wohngebäude wurden von ursprünglich 288,52 qm auf jetzt neu 252,98 qm reduziert. Diese Flächen verteilen sich auf Gebäude A mit 95,87 qm, Gebäude B mit 135,86 qm und das Treppenhaus mit 21,25 qm.
- Die Firsthöhen der Gebäude wurden ebenfalls geringfügig reduziert. Das Gebäude A erreicht nun eine Firsthöhe von 409,715 m über NN (ursprüngliche Planung 409,845 m über NN) und das Gebäude B eine Höhe von 410,04 m über NN (ursprüngliche Planung 410,33 m über NN).

Durch die Reduzierung der Firsthöhe und der Grundfläche hält die Planung die Rahmenparameter für die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB ein und fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Es sind weiterhin je Gebäude 3 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnflächen der Wohnungen im Gebäude A liegen zwischen 57,79 qm und 71,99 qm und sind als 3-Zimmerwohnungen konzipiert. Im Haus B handelt es sich um 4-Zimmer- und 4½-Zimmerwohnungen die eine Fläche zwischen 83,80 qm und 104,63 qm aufweisen. Weiterhin werden die Gebäude durch die gemeinsame Tiefgarage unterbaut, die von der Rosenstraße aus angefahren wird. In der Tiefgarage sind weiterhin 8 Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Kellerräume vorgesehen. 4 Stellplätze werden weiterhin oberirdisch nachgewiesen. Sichtwinkel werden durch die geplanten Gebäude nicht beeinträchtigt. Die beiden Gebäude werden weiterhin durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen, welches in der Darstellung als transparentes Bauteil mit zentralem Aufzugschacht dargestellt ist. Die Dachneigung liegt weiterhin bei 30°. Aus dem beiliegenden Plan ist u.a. ersichtlich, wo die Reduzierung in der Grundfläche stattfindet. Im Plan sind diese Bereiche "gelb" dargestellt. Die "orange" dargestellten Gebäudeteile sind Flächen, die bei der Neuplanung neu hinzugekommen sind.

Die Planung weist in der Fläche eine Reduzierung um ca. 12,3 % aus. Die Kubatur liegt bei der Neuplanung bei 3.246,25 cbm (alte Planung 3.588,48 cbm), was ebenfalls eine Reduzierung um 9,54 % bedeutet.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die reduzierte Planfassung nach der Art und dem Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein, so dass vorgeschlagen wird, das Einvernehmen zur vorliegenden Planung herzustellen.

**Kosten/Finanzierung:**

---

**Anlagen:**

Anlage 1: Pläne BV Am Rosenstock 15

Anlage 2: BV Am Rosenstock 15 schriftlicher Teil Lageplan

Anlage 3: BV Am Rosenstock 15 Darstellung Reduzierung

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister