



öffentliche Sitzung

18.05.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2021/081

Ersteller: Peter Hinkel

Baugesuch zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Carport, Flst. Nr. 1561/3 und 1561/4, Mörikestraße 13, B.T.-Nr. 17/2021

Beschlussvorschlag:

Dem Baugesuch zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Carport wird gem. § 31 (Befreiung vom Baufenster, der GFZ von 0,5 auf 0,548, dem Verbot von Dachaufbauten, der Abweichung vom Bauquartier der Garage sowie der Dachform für Garagen) und § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt:

Für das Baugrundstück war bereits eine Bauvoranfrage Gegenstand der Beratung in der Sitzung des AUT vom 24.03.2021. In der damaligen Sitzung wurde dem Bauvorhaben an sich grundsätzlich eine Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn die GFZ der Planung auf einen Wert von 0,55 abgeändert würde. Die Planung wurde überarbeitet und wird nun als Baugesuch vorgelegt. Die Planung wurde so abgeändert, dass die Geschossflächenzahl nun bei 0,548 liegt und somit die Vorgabe des AUT aus der Sitzung vom 24.03.2021 eingehalten wird.

Es sind folgende Befreiungen weiterhin erforderlich:

1. Überschreitung des bestehenden Baufensters

Das Gebäude hat die Abmessungen von 16,62 m x 11,74 m. Die Abmessungen des jetzigen Baugesuchs entsprechen weitestgehend der der Bauvoranfrage (16,49 m x 12,11 m). Die sich daraus ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) liegt nach Berech-

nung des Planers und des Lageplanfertigers bei 0,548 und erfüllt somit die Vorgabe des AUT aus dem letzten Beschluss zur Bauvoranfrage, in dem eine GFZ von 0,55 gefordert wurde. Die Befreiung vom Bauquartier kann daher aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

2. Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 0,5 fest. Die vorliegende Planung erreicht eine GFZ von 0,548 und liegt daher immer noch über der ursprünglich vorgesehenen GFZ von 0,5, so dass eine Befreiung erteilt werden muss. Da die Überschreitung im Rahmen dessen liegt, was der AUT als Vorgabe gegeben hat, schlägt die Verwaltung auch hier vor, diese Befreiung zu erteilen.

3. Verbot von Dachaufbauten

Der Bebauungsplan sieht vor, dass keine Dachaufbauten erstellt werden dürfen. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen für Dachgauben erteilt. Die vorgesehenen Dachaufbauten erreichen auf der Südwestseite eine Länge von 8,26 m, was einen Wert entspricht, der unter 50 % der zugehörigen Firstlänge liegt. Auf der Nordostseite sind die Dachgauben mit jeweils ca. 2,60 m Breite ebenfalls unter diesem Maximalmaß, das bisher bei der Befreiung bei Dachaufbauten als Maßgabe vorgegeben wurde. Aus Sicht der Verwaltung können daher die Befreiungen für die geplanten Dachaufbauten erteilt werden.

4. Bauquartier für die Garage

Durch die gewählte Lage der Garage (Carport) weicht diese vom Bebauungsplan ab. Diese Position führt jedoch zu einer deutlich kürzeren Zufahrt und deshalb auch einer geringeren Versiegelung, so dass hier eine Befreiung erteilt werden sollte.

5. Dachform Garage.

Die gewählte Dachform des Flachdaches weicht vom Bebauungsplan ab, kann jedoch aus Sicht der Verwaltung ebenfalls befürwortet werden.

Die Planung wurde insoweit an die Vorgaben aus der Beratung des AUT vom 24.03.2021

angepasst. Es werden weiterhin 6 Wohneinheiten geplant, die zwischen 53 qm und 86 qm groß sind. Die erforderlichen 10 Stellplätze werden zum Teil als offene Stellplätze (Dreiergruppen) sowie in 2 Carports und "gefangenen" Stellplätze vorgesehen. Die Fahrräder sind ebenfalls in einer Unterstellmöglichkeit untergebracht. Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über Retentionsflächen, die auf dem Grundstück nachgewiesen sind. Aus Sicht der Verwaltung sollte für das Bauvorhaben, das sich an die Vorgaben aus der letzten Beratung im AUT hält, das Einvernehmen für die erforderlichen Befreiungen erteilt werden.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage 1: Pläne BV Mörickestr. 13 01 Lageplan

Anlage 2: Pläne BV Mörickestr. 13 02 Grundrisse

Anlage 3: Pläne BV Mörickestr. 13 03 Schnitte

Anlage 4: Pläne BV Mörickestr. 13 04 Ansichten

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister