



öffentliche Sitzung

22.06.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2021/100

Ersteller: Peter Hinkel

Bauvorhaben zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Nebengebäude und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst. Nr. 760/2, Am Rosenstock 15, B.T.-Nr. 21/2021

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 3 Wohneinheiten und Tiefgarage wird gem. § 34 und § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr hat die bereits mehrfach vorgelegte Planung grundlegend geändert. Es sind nun 2 getrennte Gebäude mit jeweils eigenem Treppenhaus vorgesehen. Insgesamt sind für die gesamte Baumaßnahme 11 Stellplätze erforderlich. 7 Stellplätze werden in der Tiefgarage und 4 Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet. Das Gebäude Haus A erreicht eine Grundfläche von 114,93 qm, das Haus B eine Fläche von 145,48 qm. Die Grenzabstände und die Anstände unter den Gebäuden entsprechen dem geltenden Baurecht. Für die Hauptgebäude ergibt sich eine GRZ auf dem Grundstück von 0,43. Das Gebäude hat 2 Vollgeschosse. Die Firsthöhen gegenüber der letzten Planfassung werden geringfügig erhöht, so dass das Gebäude A eine Firsthöhe von 409,925 m über NN und das Haus B eine Firsthöhe von 410,420 m über NN erreicht. Diese Höhen sowie die Grundflächen und die GRZ sind Maße, die in der Umgebung ebenfalls vorhanden sind. Das Bauvorhaben insgesamt ist weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die Trennung der Gebäude sind diese nun als Einzelgebäude zu beurteilen. In der Umgebung sind vergleichbare Gebäude vorhanden. Die Trennung der Gebäude führt dazu,

dass als vergleichbares Grundstück zur Beurteilung der GRZ nun das Grundstück Am Rosenstock 12/1, das ebenfalls eine GRZ bei Einzelgebäudebebauung mit 0,43 erreicht, herangezogen wird. Die Planung fügt sich nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt in der vorliegenden Fassung in die Umgebungsbebauung ein.

Am Gebäude Haus A entsteht auf der Nordwestseite ein Erkeranbau ab dem 1. Obergeschoss, der mit einer Tiefe von 1,00 m und einer Breite von 4,22 m ein untergeordneter Bauteil ist und daher einen Grenzabstand von lediglich 2,00 m zur Grenze einhalten muss. Dies wird durch die vorliegende Planung eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung besteht keine rechtliche Handhabe, dem Bauvorhaben die Zustimmung nach § 34 BauGB zu versagen. Es ergeht daher der Beschlussvorschlag, dem Bauvorhaben die Zustimmung nach § 34 BauGB zu erteilen. Im laufenden Verfahren vorliegende und noch vorgetragene Einwendungen zum Bauvorhaben werden an das Baurechtsamt zur abschließenden Beurteilung und Abwägung im Genehmigungsverfahren weitergeleitet.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan BV Am Rosenstock 15

Anlage 2: Schriftl. Teil Lageplan BV Am Rosenstock 15

Anlage 3: Pläne BV Am Rosenstock 15

Anlage 4: BV Am Rosenstock 15 Berechnungen

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister