



öffentliche Sitzung

13.12.2021

Gemeinderat Langenargen

AZ: 361.261
SV Nr. 2021/195

Ersteller: Peter Hinkel

Baugesuch zum Abriss des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines 3-Familienwohnhauses, Oberdorfer Straße 8, Flst. Nr. 151/1, B.T.-Nr. 43/2021

Beschlussvorschlag:

Dem Baugesuch zum Abriss des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines 3-Familienwohnhauses wird gem. § 31 (Befreiung vom Bauquartier, Ausnahme für die Erstellung von Vorbauten, Ausnahme für die Erstellung von Balkone die von der Straße einsehbar sind, Ausnahme für die Anlegung von Stellplätze außerhalb dafür vorgesehener Flächen und außerhalb des Bauquartieres, Breite der Dachaufbauten, Wandhöhe im Bereich des Vorbaus und des Dachaufbaus) und § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Gebäude abzureißen. Es war bereits 2019 eine Planung Gegenstand der Beratung im AUT. Die damalige Planung wurde aufgrund der gewählten Kubatur und der Vielzahl an Befreiungen abgelehnt.

Zwischenzeitlich wurde die Planung mehrfach überarbeitet. Es liegt nun ein Bauantrag vor, der sich in der Kubatur im Rahmen des bestehenden Gebäudes bewegt. Dies ist aus den Plänen (den Ansichten), in denen in "gelb" die bisherige Kubatur dargestellt ist, ersichtlich. Das Bauvorhaben hält den Bebauungsplan "Städtle" im Bereich der Festsetzungen der Wandhöhe des Hauptbaukörpers, der Firsthöhe, sowie der Dachneigung vollständig ein. Für den Vorbau und den Dachaufbau wird diese Wandhöhe überschrit-

tet. Das Bauvorhaben wurde gegenüber der bisherigen Positionierung um ca. 1,20 m in Richtung Südwesten verschoben. Dies ergibt eine bessere Nutzung des Zugangs und des Hofbereichs im Nordosten des Gebäudes. Gleichzeitig wurde das Haus ca. 30 cm von der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt, um den Dachvorsprung des geplanten Satteldaches auf dem Baugrundstück nachweisen zu können. Bisher war das Gebäude direkt auf die Grenze gebaut und der Dachvorsprung überragte den öffentlichen Bereich.

Insgesamt wird das Bauquartier in Teilen nicht ausgenutzt, jedoch in verschiedenen Bereichen, auch auf Grund der Verschiebung, überschritten. Es sind Befreiungen vom Bauquartier im Untergeschoss für die geplante Abgrabung, sowie für einen Geräteraum erforderlich. Im Erdgeschoss liegt eine Überschreitung des Bauquartiers für die geplante Terrasse über dem Geräteraum der im Untergeschoss angeordnet ist, sowie für eine Überschreitung des Baufensters durch den geplanten Erkeranbau im Erdgeschoss, vor. Diese Überschreitungen setzen sich fort im 1. Obergeschoss, durch die auf dem Erdgeschossanbau liegenden Terrasse, die dieselben Außenmaße wie das darunterliegende Erdgeschoss hat.

Der Bebauungsplan "Städtle" sowie die Ortsbildsatzung "Städtle" sehen vor, dass Balkone, die von der Straßenseite einsehbar sind, ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Balkone betreffen diese Festsetzung. Gegenüber der bisherigen Bauausführung ist bei der Ausführung der Balkone und Terrasse eine Verbesserung dahingehend erreicht worden, dass die Brüstung nicht mehr wie bisher durch Dachflächen dargestellt ist, sondern durch filigrane Geländer eine Sicherung erreicht wird.

Die Planung sieht offene Stellplätze im Zufahrtsbereich im Nordosten sowie zur bestehenden Garage um Südosten des geplanten Objektes vor. Hier ist, da der Bebauungsplan an den betroffenen Stellen nicht explizit die Anlegung von Stellplätzen vorsieht, eine im Bebauungsplan bereits vorgesehene Ausnahme erforderlich. Diese sollte aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, da hierdurch nicht zusätzliche Flächen befestigt werden.

Der geplante Dachaufbau auf der Südwestseite erreicht eine Breite von 4 m. Die Ortsbildsatzung sieht Einzelgauben mit max. 2,5 m Breite, in Summe bis zu 1/3 der Dachlänge (3,94 m) vor. Hier ist eine Befreiung erforderlich. Die 1/3 Regelung wird durch die 4 m um 6 cm überschritten. Gegenüber der bisherigen Dachgaube des Bestandes stellt die Neuplanung jedoch eine Reduzierung dar. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Befreiung mitgetragen werden.

Insgesamt stellt die nun vorgelegte Planung eine deutliche Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Erstplanung dar. Die Baumasse hält sich weitestgehend im Rahmen des bisher Vorhandenen, wenn auch die Positionierung anders gewählt ist. Die Firsthöhe liegt beim Neubau um 18 cm höher als beim Bestand, liegt aber immer noch unterhalb der nach dem Bebauungsplan zulässigen Firsthöhe von 412,0 m über NN. Die Planung erreicht eine Höhe von 411,94 m über NN.

Die Verwaltung schlägt vor, die erforderlichen Befreiungen in Bezug auf die Überschreitungen des Bauquartiers im Bereich des Untergeschosses und im Bereich des Anbaus im Erdgeschoss und der darüber liegenden Terrasse zu erteilen. Die erforderlichen Ausnahmen für Vorbauten und für Balkone, die von der Straße aus einsehbar sind, sind aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall auch auf Grund der Reduzierung der Ursprungsplanung vertretbar und sollten in der beantragten Form erteilt werden, ebenso die Zustimmung zur Ausnahme zur Anlegung der Stellplätze außerhalb des Bauquartiers bzw. den dafür vorgesehenen Flächen. Die Befreiung für die geplante Ausgestaltung des Dachaufbaus kann ebenfalls mitgetragen werden. Die Abweichung von der Wandhöhe im Bereich des Vorbaus auf der Nordwestseite und des Dachaufbaues kann ebenfalls akzeptiert werden.

Insgesamt wird vorgeschlagen, dem Baugesuch in der vorliegenden Fassung unter Erteilung der entsprechenden Befreiungen und Ausnahmen das Einvernehmen zu erteilen.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage: Lageplan Oberdorfer Straße 8
Oberdorfer Str. 8 Ansichten NO und SO
Oberdorfer Str. 8 Ansichten SW und NW
Oberdorfer Str. 8 DG
Oberdorfer Str. 8 EG
Oberdorfer Str. 8 Entwässerung
Oberdorfer Str. 8 OG
Oberdorfer Str. 8 Schnitt A-A
Oberdorfer Str. 8 UG

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt
Bürgermeister