



öffentliche Sitzung

13.12.2021

Gemeinderat Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2021/205

Ersteller: Peter Hinkel

Baugesuch zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen und 8 innenliegenden Garagenplätzen, 6 Stellplätze, Fahrradabstellplatz, Kinderspielplatz, sowie Abbruch der bestehenden Wohnhäuser, Ortsstraße 46 + 46/1, Flst. 2285/2, 2285/21, B.T.-Nr. 42/2021

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen und 8 innenliegenden Garagenplätzen, 6 Stellplätze, Fahrradabstellplatz und Kinderspielplatz wird gem. § 34 und 36 BauGB das Einvernehmen versagt. Das Bauvorhaben fügt sich in der wohngenutzten Grundfläche und in der Kubatur der Wohnnutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Der Bauherr wird aufgefordert, eine Erhebung zu den Grundflächen der umgebenden Bebauung, die der Wohnnutzung dienen, in Absprache mit der Baurechtsbehörde zu fertigen und die Planung entsprechend zu reduzieren. Gleiches gilt für die Kubatur.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die bestehende Bebauung abzubrechen und durch eine Wohnbebauung mit 7 Wohneinheiten auf zwei Vollgeschossen zu ersetzen. Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hat.

Die geplante Firsthöhe liegt bei 427,86 m über NN. In der Umgebung sind ähnlich hohe Häuser vorhanden. Insgesamt sind 14 Stellplätze vorhanden von denen 6 oberirdisch als

offene Stellplätze geplant sind und 8 im Gebäude in 4 Doppelparkern nachgewiesen werden. Die 7 Wohneinheiten haben Wohnflächen zwischen 66,55 m² und 117,40 m². Das Dachgeschoss ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 27° vorgesehen, was dazu führt, dass rechnerisch nur II Vollgeschosse vorhanden sind. Im Erdgeschoss sind 2 Wohneinheiten und 4 Doppelparker, im I. OG 3 Wohneinheiten und im DG 2 weitere Wohneinheiten untergebracht.

Problematisch für die Erfüllung des sich Einfügens nach dem Maß der Nutzung stellt die Kubatur der Wohnnutzung mit 3.317,29 m³ und die Grundfläche für die Wohnnutzung mit 368,26 m² dar. In der Umgebung liegen die Werte der Grundfläche zwischen 280 m² - 290 m². Die Maße liegen zwar in der Umgebung vor, allerdings nicht für Nutzungen die nur der Wohnnutzung dienen.

Ein vergleichbares Gebäude dürfte hier das Objekt Ortsstraße 42 sein, welches ebenfalls rein der Wohnnutzung dient. Hier werden allerdings nur ca. 290 m² Grundfläche erreicht. Im Bereich der Grundfläche und der Kubatur des Gebäudes ist daher aus Sicht der Verwaltung ein Einfügen im Sinne des § 34 BauGB nicht gegeben. Die Planung sollte aus Sicht der Verwaltung deutlich reduziert werden, um sich im Rahmen der Umgebung zu bewegen. Der Bauherr ist daher aufzufordern, eine Erhebung zu den Grundflächen der Umgebung, die der reinen Wohnnutzung dienen, zu erstellen und die Planung an diesen sich dann ergebenden Rahmen anzupassen. Gleiches gilt für die Kubatur die der Wohnnutzung dienen soll.

Der vorliegenden Planung sollte aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Kosten/Finanzierung:

--

Anlagen:

- 1.1: Ortsstr. 46, Lageplan M200
- 1.2: Ortsstr. 46, Lageplan M500
- 2.1: Ortsstr. 46, UG

- 2.2: Ortsstr. 46, EG
- 2.3: Ortsstr. 46, OG
- 2.4: Ortsstr. 46, DG
- 2.5: Ortsstr. 46, Dachraum
- 3.1: Ortsstr. 46, Ostansicht
- 3.2: Ortsstr. 46, Suedansicht
- 3.3: Ortsstr. 46, Westansicht
- 3.4: Ortsstr. 46, Nordansicht
- 4.1: Ortsstr. 46, Schnitt
- 4.2: Ortsstraße, Abwicklung

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt
Bürgermeister