



öffentliche Sitzung
26.07.2022

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2022/117

Ersteller: Peter Hinkel

**Baugesuch zum Umbau mit Dachanhebung und Errichtung eines
Fahrradschuppens Flst. Nr. 907, Untere Seestraße 12, B.T.-Nr. 38/2022**

Beschlussvorschlag:

Dem Baugesuch zum Umbau mit Dachanhebung und Errichtung eines Fahrradschuppens wird das Einvernehmen gem. § 31 (Befreiung vom Bauquartier für das Hauptgebäude und die Terrasse, Befreiung für die Dachneigung und die Dachvorsprünge sowie die vorgesehene Wandhöhe, Balkontiefe 1,80 m, offener Stellplatz außerhalb des Bauquartiers, Fahrradschuppen außerhalb des Bauquartiers, Dachflächenfenster) und § 36 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage im AUT. Es gilt der Bebauungsplan „Friedrichshafener Straße/ Untere Seestraße“. Damals wurde folgender Beschluss gefasst:

- "1. Die erforderlichen Befreiungen vom Bauquartier für das Hauptgebäude und die Terrasse, die Befreiung von der GFZ und GRZ, sowie die Dachneigung und die Dachvorsprünge, sowie die Wandhöhe, werden einstimmig befürwortet.
2. Die Befreiung vom Bauquartier für den geplanten Carport wird einstimmig abgelehnt.
3. Die Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone in einer Tiefe von 2,40 m wird einstimmig abgelehnt.
4. Alternativ hierzu wird eine Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone auf der

- gesamten Breite des Gebäudes mit einer Tiefe von 1,50 m einstimmig befürwortet.
5. Die Erstellung eines Fahrradschuppens außerhalb des Bauquartiers wird einstimmig befürwortet."

Die Planung wurde überarbeitet und an die Vorgaben aus dem AUT angepasst, bis auf die Tiefe der Balkone, die im Baugesuch nun anstelle der ursprünglich zugestandenen 1,50 m bei 1,80 m liegt sowie Dachflächenfenster die von den zulässigen Massen des Bebauungsplanes abweichen und nicht nur zur Belichtung von Nebenräumen vorgesehen sind. Die GFZ und GRZ kann zwischenzeitlich eingehalten werden, da für alle dort bestehenden Gebäude in der Unteren Seestraße 12 - 12/3 die Grundstücke als Einheit zu betrachten sind und in der Gesamtheit der dort bestehenden Bebauung sowohl GRZ als auch GFZ eingehalten werden kann. Weiterhin sind die bereits gewährten Befreiungen vom Bauquartier für das Hauptgebäude und die Terrasse, die Dachneigung, die Dachvorsprünge, sowie die Wandhöhe erforderlich. Die Firsthöhe liegt abschließend bei 8,90 m. Die Darstellung in der Bauvoranfrage erreichte hier eine Höhe von 8,70 m. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzung. Auf den ursprünglich geplanten Carport wird verzichtet. Hier wird lediglich ein offener Stellplatz auf dem Grundstück untergebracht. Der zugestandene Fahrradschuppen ist in der Planung ebenfalls enthalten.

Der Bebauungsplan sieht Dachflächenfenster mit einer max. Breite von 0,6 m und nur zur Belichtung von Nebenräumen vor. Im vorliegenden Fall werden Dachflächenfenster mit einer Breite von 0,90 m und zur Belichtung von nicht Nebenräumen vorgesehen. Aus Verwaltungssicht sind die geplanten Dachflächenfenster vertretbar.

Die Verwaltung schlägt vor dem Bauvorhaben, auch bei einer Balkontiefe von 1,80 m und den vorgesehenen Dachflächenfenstern in der nun vorliegenden Fassung, die Zustimmung zu erteilen.

Anlagen:

Pläne BV Untere Seestraße 12

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister