



öffentliche Sitzung
26.07.2022

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2022/118

Ersteller: Peter Hinkel

**Baugesuch zum Umbau mit Dachanhebung und Einbau einer Dachgaube, Flst. 906,
Untere Seestraße 12/1, B.T.-Nr. 39/2022**

Beschlussvorschlag:

Dem Baugesuch zum Umbau mit Dachanhebung und Einbau einer Dachgaube auf dem Flurstück 906 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, Dachgaube in der geplanten Form) und § 36 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage im AUT. Es gilt dort der Bebauungsplan „Friedrichshafener Straße/ Untere Seestraße“. Damals wurde zusammen mit der Bauvoranfrage zum Objekt Untere Seestraße 12 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. Die Tiefe der Balkone liegt wie beim benachbarten Doppelhaus bei einer Tiefe von 1,80. Zusätzlich ist eine Dachgaube vorgesehen, die die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht einhält und eine Befreiung erfordert. Außerdem sind Dachflächenfenster zur Belichtung von nicht Nebenräumen mit einer Breite von 0,9 m vorgesehen. Der Bauungsplan lässt Dachflächenfenster mit einer Ansichtsbreite von max. 0,6m zur Belichtung von Nebenräumen zu. Auch hier ist eine Befreiung erforderlich. 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 können. Weiterhin sind die bereits gewährten Befreiungen vom Bauquartier für das Hauptgebäude und die Terrasse, die Dachneigung, die Dachvorsprünge, sowie die Wandhöhe erforderlich. Die Firsthöhe ist abschließend mit 8,90 m angegeben. In der Bauvoranfrage waren hier 8,70 vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelung.

Der Bebauungsplan lässt Dachgauben grundsätzlich zu, allerdings nur im 1. Geschoss. Aus Sicht des Baurechtsamtes liegt die Dachgaube durch die Erhöhung der Wandhöhe in dem Bereich, der der zweiten Dachgeschossebene des Bebauungsplanes entsprechen würde, in der nach Bebauungsplan eigentlich keine Dachgauben zulässig sind. Die Dachgaube benötigt aufgrund dieser Besonderheit und wegen der Abweichung von den Gestaltungsvorschriften eine Befreiung vom Bebauungsplan. Die Gaube kann aufgrund der Besonderheit des bestehenden Gebäudes die Gestaltungsvorgaben aus dem Bebauungsplan nicht einhalten.

Der Bebauungsplan sieht Schleppegauben mit 25° DN, Breite der Einzelgaube max. 2,5 m, Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge, bei nur einer Gaube pro Dachseite max. 3,00 m, seitlicher Abstand zum Dachrand 2,50 m, Abstand zum First 1,50 m, Ansichtshöhe 1,50 m vor.

Insgesamt ist die Planung der Dachgaube aus Sicht der Verwaltung verträglich und könnte aufgrund der besonderen Gebäudesituation befürwortet werden.

Die Breiten der Dachflächenfenster zur Belichtung von Nicht-Nebenräumen können aus Sicht der Verwaltung ebenfalls befürwortet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Balkontiefe mit 1,80m, die vorgesehene Dachgaube und die Dachflächenfenster und die dafür erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan mitgetragen werden. Somit wird von der Verwaltung vorgeschlagen, dem Bauvorhaben in der nun vorliegenden Fassung die Zustimmung zu erteilen.

Anlagen:

Pläne BV Untere Seestraße 12-1

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister