



öffentliche Sitzung
27.09.2022

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 361.261
SV Nr. 2022/135

Ersteller: Peter Hinkel

**Baugesuch zum Umbau und zur Teilaufstockung am bestehenden Wohnhaus
Untere Seestraße 105, Flst. Nr. 351/1, B.T.-Nr. 49/2022
hier: Änderung im Bereich Aufstockung und Erweiterung, Terrasse, Balkone,
Garage, Einfriedung und Zufahrt**

Beschlussvorschlag:

- 1. Die erforderlichen Befreiungen vom Bauverbot für die geänderten Bauausführungen im Bereich des Abstellkellers UG, des Anbaus EG, der Vergrößerung und Änderung der Terrassen und der Balkone wird gem. § 31 und § 36 BauGB erteilt.**
- 2. Die durch die Ausführung des Dachvorsprungs notwendige Baulastübernahme auf dem Grundstück der Gemeinde mit einer Tiefe zwischen 25 cm und 60 cm wird nicht befürwortet, da die beengte Situation auf dem Grundstück der Gemeinde nicht weiter eingeschränkt werden sollte.**
- 3. Die vorgesehene Einfriedung des Grundstückes mit einer Hecke bzw. einem Zaun in einer Höhe von 1,80 m wird von Seiten der Gemeinde Langenargen an dieser Stelle nicht befürwortet. Dieses ist bedingt durch die dort vorhandene verkehrsmäßige Situation. Um die Verkehrssicherheit zu wahren wird hier einer maximalen Einfriedungshöhe von 1,00 m Höhe die Zustimmung erteilt.**
- 4. Die vorgesehenen 3 Ausfahrten werden nicht befürwortet. Die Planung ist so zu ändern, dass für das Grundstück lediglich eine zentrale Zufahrt besteht.**

Sachverhalt:

Für die Bebauung des Grundstückes wurde am 17.01.2019 die Baugenehmigung durch die Baurechtsbehörde erteilt. Im Zuge der Bauausführung wurden diverse Änderungen an der genehmigten Planung vollzogen und teilweise Grüneinträge aus der Baugenehmigung nicht beachtet. Folgende Änderungen sind in der Bauausführung am Wohngebäude ausgeführt worden:

- Beim Treppenausgang Ost entfällt die geplante Dachgaube
- An der Südseite Ost wird kein Wintergarten, dafür ein Balkon erstellt
- Beim Haupthaus Südseite wird keine Pergola, dafür ein französischer Balkon angebaut
- Beim Haupthaus West werden keine Gauben aufgebaut. Die Terrasse im OG westlich wurde mit einer Wendeltreppe versehen, es ergaben sich Änderungen an der Terrasse mit Treppe im Erdgeschoss-
- Am Haupthaus wird im nördlichen Bereich keine Überdachung angebaut
- Das Garagendach wurde gedreht

Der Umbau der Einfriedung entlang des Gehweges sowie die Änderung der Zufahrten ist Bestandteil des Antrages.

Zusätzliche Befreiungen vom Bauverbot, da die Lage bzw. Größe der jeweiligen baulichen Anlage geändert wird, sind für den Abstellraum im Keller UG, dem Anbau im EG, sowie die geänderten Terrassen und Balkone erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei diesen erforderlichen Befreiungen um vertretbare zusätzliche Befreiungen, wenn gleich von Seiten der Verwaltung es nicht für gutgeheißen wird, diese Änderungen ohne vorherige Planänderung und Genehmigung zu vollziehen.

Im Zusammenhang mit der ursprünglichen Genehmigung des ursprünglichen Bauantrages wurde im Bereich der Bebauung entlang der Grenze zum Strandbad mittels Grüneintrag ein Abstand des Dachvorsprungs zur Grenze von mindestens 2,00 m eingetragen. Bei der Bauausführung wurde diese Eintragung nicht berücksichtigt so dass der Dachvorsprung die Mindestabstandsfläche zur Grenze von 2,00 m nicht einhält. Hierdurch liegen Teile des notwendigen Grenzabstandes auf dem Grundstück der Gemeinde

mit einer Tiefe zwischen 25 cm bis zu 60 cm. Hierfür wäre nun zum Nachweis des Grenzabstandes eine Baulastübernahme durch die Gemeinde erforderlich, um einen Rückbau des Dachvorsprungs zu verhindern.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Strandbades hat die damalige Eigentümerin des heutigen Baugrundstückes der Gemeinde die Möglichkeit geschaffen, eine Grenzbebauung entlang des Grundstückes zu realisieren, in dem sie eine Baulast übernommen hat. In der damaligen Absprache war vereinbart, dass die Gemeinde einer Grenzbebauung bei einer späteren Bebauung des Grundstückes des Bauherrn zustimmt, wenn dies baurechtlich möglich wäre. Eine gegenseitige Baulastübernahme wurde nicht vereinbart.

Die Übernahme der Baulast hätte zwar im derzeitigen Ausbauzustand des Strandbads entlang der Grenze keine Auswirkungen, da das dort bestehende Gebäude auf dem Strandbadgrundstück keine Abstandsflächenproblematik zum benachbarten Grundstück Untere Seestraße 105 auslöst. Bei einer eventuell irgendwann geplanten Umbaumaßnahme, bei dem das Gebäude entlang dieser Grenze vergrößert werden sollte, wäre dann ein Grenzabstand einzuhalten. Hier sollte aus Sicht der Verwaltung keine weitere Einschränkung auf der gemeindeeigenen Fläche durch die Übernahme einer Baulast in Kauf genommen werden. Die Übernahme der Baulast sollte daher nicht erfolgen.

Der Bauherr beabsichtigt als Zufahrt zu diesem Grundstück 3 Zufahrten einzurichten. Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Absicht die Zustimmung nicht erteilt werden, da die Lage des Grundstückes im Kreuzungsbereich Untere Seestraße / Jahnstraße und durch die starke Frequentierung der Unteren Seestraße, insbesondere durch Radfahrer, an dieser Stelle keine weiteren Gefahrenpunkte durch weitere Zufahrten geschaffen werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte hier für das Grundstück lediglich eine zentrale Zufahrt befürwortet werden.

Des Weiteren beabsichtigt der Bauherr einen Zaun bzw. eine Hecke mit einer Höhe von 1,80 m entlang der Grundstücksgrenze zu erstellen. Auch hier ist aus Sicht der Verwaltung auf Grund der dort vorhandenen Verkehrssituation eine Zaun- und Heckenausbildung mit max. 1,00 m anzustreben, um eine ausreichende Übersichtlichkeit bei der Ein-

/Ausfahrt zum Grundstück in die dort verkehrlich stark belastete Untere Seestraße sicher zu stellen. Die Verwaltung schlägt hier vor, der vorgesehenen Zaunhöhe mit 1,80 m die Zustimmung nicht zu erteilen und hier eine Höhe der Einfriedung mit max. 1,00 m zu befürworten.

Entsprechend dem Vorbericht schlägt die Verwaltung vor, die erforderlichen zusätzlichen Befreiungen vom Bauverbot zu erteilen, die Übernahme der Baulast im Bereich des fehlenden Grenzabstandes des Dachvorsprungs durch die Gemeinde sowie die Erhöhung der Anzahl der Zufahrten sowie die beantragte Höhe des Zauns und der Hecke als Einfriedung nicht zu befürworten.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Pläne BV Untere Seestraße 105

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister