



öffentliche Sitzung

24.09.2024

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2024/163

Ersteller: Hinkel, Peter

Bauvorhaben zur Sanierung und Aufstockung des Bestandes, sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses Flst.Nr. 760/2, Am Rosenstock 15, B.T.-Nr.20/2024

hier: Planänderung

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben zur Sanierung und Aufstockung des Bestandes, sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses, Flst. Nr. 760/2, Am Rosenstock 15 wird in der geänderten Planfassung gem. § 34 und § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller hatte bereits eine Planung für das Baugrundstück eingereicht. Die damalige Fassung fand nicht die Zustimmung des AUT. Für die Planung damals sollte zur Klärung des Erscheinungsbildes des direkt an der Grenze zur Straße stehende Gebäude ein Schnurgerüst für einen Ortstermin erstellt werden. Hierzu ist zu bemerken, dass die Landesbauordnung nicht vorsieht, dass Bauherren die Ausmaße eines Gebäudes mit einem Schnurgerüst darstellen müssen. Eine Verpflichtung besteht nicht, es ist auch nicht vorgesehen, dass die Zustimmung zu einem Bauvorhaben daran geknüpft wird, dass ein Schnurgerüst aufgestellt wird.

Der Bauherr hat auf die Erstellung des Schnurgerüsts verzichtet und hat die Planung nochmals geändert.

Gegenstand dieser geänderten Überplanung ist weiterhin die Aufstockung des Bestandsgebäudes, sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Baugrundstück. Die Erstellung einer Tiefgarage ist weiterhin nicht mehr Gegenstand des

Bauvorhabens.

Das Bestandsgebäude soll saniert und umgebaut werden. Es genießt in den Ausmaßen, auch im Bereich des Vorbaus des Einganges, Bestandsschutz. Es wird ein Obergeschoss aufgebaut und ein Satteldach mit 35° DN erstellt. Die Firsthöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe liegt bei 9,62 m, dies entspricht einer absoluten Höhe von 410,00 m/NN. Die Außenabmessungen des Bestandsgebäudes liegen bei 10,10 m x 8,48 m. Zur Erschließung des Daches aus dem Obergeschoss heraus wird ein Treppenhaus im Gebäude eingebaut. Es sind 2 Wohneinheiten vorgesehen. Für den Bestand sind 2 notwendige Kfz-Stellplätze vorhanden. Weitere Stellplätze sind hier nicht nachzuweisen. Die Fahrradabstellplätze sind im Keller untergebracht.

Der Neubau des Mehrfamilienhauses umfasst 3 Wohneinheiten. Die Abmessungen liegen nun bei der geänderten Planung bei einer Länge von 13,74 m und einer Breite von 8,49 m. Entlang der Rosenstraße ist das Gebäude lediglich 6,36 m breit. Der Abstand der nordöstlichen Gebäudeecke wurde durch die Umplanung auf 2 m ausgedehnt, wodurch das Gebäude nicht mehr direkt an der Grundstücksgrenze zu liegen kommt. Das Gebäude liegt in diesem Bereich mit einem Abstand von 2 m parallel zum Grenzverlauf. Dies stellt aus Sicht der Verwaltung eine deutliche Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung dar und kommt der Forderung aus dem AUT entgegen. Es ist hier ein 2-geschossiges Gebäude geplant. Es soll im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss eine Wohnung untergebracht werden. Für die dort vorhandenen Wohneinheiten sind 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Insgesamt ist für die gesamte Nutzung ein Stellplatznachweis mit 8 Stellplätzen erforderlich, was auf dem Grundstück auch dargestellt ist. Die Abstandsflächen sind entsprechend den Vorschriften eingehalten.

Das neu erstellte Gebäude soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° erhalten. Die Höhe des Firstes ist mit 10,20 m über der EFH vorgesehen. Die absolute Firsthöhe liegt hier bei 410,23 m/NN und somit rd. 23 cm über dem aufgestockten Bestandsgebäude.

Die Wohnflächen der Wohnungen im Bestandsgebäude liegen für die 3,5-Zimmerwohnung bei 63,81 qm und für die 5,5-Zimmerwohnung im OG und DG bei 112,52 qm. Die Wohnflächen im Neubau liegen zwischen 70,61 qm und 81,92 qm. Die überbaute Fläche des Bestandsgebäudes liegt bei 100,58 qm, die Fläche des Neubaus liegt bei 119,10 qm.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die überbaute Grundfläche in die Umgebungsbebauung einfügt. Das sanierte Bestandsgebäude, sowie das neu geplante Gebäude weisen jeweils 2 Vollgeschosse auf. Das Bauvorhaben fügt sich daher insgesamt in die Umgebungsbebauung ein. Die Planänderung mit dem Grenzabstand im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke von 2 m führt zu einer Verbesserung der Situation. Zur Grundstückssituation ist noch festzustellen, dass der Bauherr beim Kauf des Grundstückes die auf dem Baugrundstück liegende Straßenfläche mit einem Flächeninhalt von 9 qm an die Gemeinde abgetreten hat.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben nach Planänderung die Zustimmung in der vorliegenden Fassung erteilt werden.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage 1 öffentlich: BV Am Rosenstock 15 Lagepläne

Anlage 2 öffentlich: BV Am Rosenstock 15 Ansichten und Schnitte

Anlage 3 öffentlich: BV Am Rosenstock 15 Berechnung GF und BRI

Anlage 4 nichtöffentlich: BV Am Rosenstock 15 Grundrisse

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister