



öffentliche Sitzung
23.04.2024

Ausschuss für Umwelt und Technik Langenargen

AZ: 631.261
SV Nr. 2024/075

Ersteller: Peter Hinkel

Bauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbe und Tiefgarage, Bahnhofstraße 10, Flurstück 130/1, B.T.-Nr. 16/2024

Beschlussvorschlag:

Dem Baugesuch zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbe und Tiefgarage wird gem. § 31 (Befreiung GRZ II, Befreiung Dachform Garage, Befreiung Traufe Garage, Befreiung Höhe Einfriedung bis max. 1,00 m) und § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt das bestehende Gebäude abzurechen und durch einen Neubau mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbe und Tiefgarage zu ersetzen. Das Bauvorhaben ist nach dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Salwirkstraße“ zu beurteilen. Der Bebauungsplan sieht als Gebietstyp ein Mischgebiet (MI) vor.

Das geplante Gebäude wird mit einer 2-geschossigen Tiefgarage unterbaut, welche durch einen Aufzug erschlossen wird. Im Gebäude ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Einheit geplant. Insgesamt sind im Gebäude 9 Ferienwohnungen und 4 Wohnungen vorgesehen. Der Zugang zu den Wohnungen und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Seiten der Salwirkstraße. Die Gewerbeeinheit wird von der Bahnhofstraße aus erschlossen.

Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,0, Satteldach mit einer Dachneigung von max. 38° vor.

Das Hauptgebäude hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Auch die sog. „GRZ I“ wird eingehalten. Durch Erschließungsflächen darf diese bis zu 50 % überschritten werden, also 0,6 erreichen. Die Planung erreicht hier eine GRZ II von 0,65, überschreitet diese also um 0,05. Das Baurechtsamt kann diese Überschreitung mittragen.

Das Einfahrtsgebäude zum Tiefgaragenlift wird als Garage beurteilt. Hier sieht der Bebauungsplan ein Satteldach und eine Traufhöhe von 2,50 m vor. Die Planung ist hier mit Flachdach vorgesehen, bei einer Wandhöhe von 2,98 m. Es ist somit eine Befreiung erforderlich. Die Einfriedung soll mit einer Hecke mit einer Höhe von 1,20 m vorgesehen werden. Der Bebauungsplan sieht hier max. 0,80 m vor. Hier kann aus Sicht der Verwaltung 1,00 m mitgetragen werden.

Das Gebäude erreicht eine absolute Firsthöhe von 414,12 m üNN. Zum Vergleich erreicht das Gebäude Bahnhofstraße 32 - 36 eine absolute Höhe von 416,73 m üNN. Die Firsthöhe ergibt sich aus den zulässigen Parametern des Bebauungsplanes.

Insgesamt ist die Nutzung im ausgewiesenen Gebietstyp (MI) ohne Befreiung zulässig.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen die erforderlichen Befreiungen für die GRZ II, die Dachform der Garage und deren Traufhöhe, sowie für die Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,00 m, mitzutragen.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

BV Bahnhofstraße 10 Bau- und Nutzungsbeschreibung

BV Bahnhofstraße 10 Grundrisse

BV Bahnhofstraße 10 Lageplan Ansichten

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister