



Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2020/024

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	30.04.2020
Sachgebiet:	Bau- und Umweltverwaltung		
Bearbeiter:	Magdalena Sauter	Az.:	632.201

Beratungsfolge: Ausschuss für Umwelt und Technik	Termin: 13.05.2020	Behandlung: öffentlich
--	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Keine.

Thema:

**Bauantrag
Nachtrag zur Baugenehmigung vom 16.04.2015
Abbruch des bestehenden Zweifamilienhauses, Errichtung eines Einfamilien-
Wohnhauses mit Doppel- und Tiefgarage und Lager auf Flst. Nr. 1894,
Bodanstraße**

I. Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich östlich des Seeparks direkt am Bodensee. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ufergelände am Bodensee“. Die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt somit nach §§ 30 I, 31 BauGB. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bauherr hat bereits im Jahr 2014 einen Bauantrag für das Baugrundstück gestellt. Im damaligen Baugesuch beantragte er den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und daran anschließendem Lagerraum. Im südlichen Bereich hatte der Bauherr eine Terrasse geplant sowie die Platzierung von Dalben/Pfosten im südwestlichen Bereich als Abgrenzung zum Seeparkgelände. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben und zu den benötigten Befreiungen wurde damals unter mehreren Bedingungen erteilt und 2015 wurde anschließend die Baugenehmigung erteilt.

Das jetzige Baugesuch ist wie folgt geplant:

1. Grundfläche

Der Bauherr plant den Abriss des bestehenden Zweifamilienhauses und die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von etwa 16,32 m x 11,22 m (L x B). Die Haupt- und Nebenanlagen überschreiten die zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 270 m² um 72 m². Für eine Überschreitung von 34 m² wurde in der Baugenehmigung von 2015 bereits eine Befreiung erteilt. Der Bauherr benötigt somit nun noch eine Befreiung von 38 m².

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Befreiungen der zusätzlichen Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche um 38 m² zu erteilen.

2. Bauquartier

Das Bauvorhaben überschreitet das Bauquartier bzw. die Baugrenzen. Der Bauherr benötigt hierfür eine Befreiung.

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen für die Befreiung vom Bauquartier zu erteilen.

3. Firsthöhe

Die Firsthöhe soll 11,88 m betragen. Das sind 0,68 m höher als die zulässige Firsthöhe laut Bebauungsplan (11,20 m). Das Gebäude hätte demnach die gleiche Höhe wie das bestehende Nebengebäude im Osten. Im bereits genehmigten Baugesuch vom Jahr 2014 wurde für die damalige Überschreitung der Firsthöhe von 0,50 m eine Befreiung erteilt. Nun wird hier für die zusätzliche Überschreitung der Firsthöhe von 0,18 m eine Befreiung benötigt.

4. Wandhöhe

Die geplante Wandhöhe soll 7,74 m betragen. Im Bebauungsplan ist allerdings eine Wandhöhe von 7,20 m festgesetzt. Der Bauherr benötigt somit für die Überschreitung von 0,54 m eine Befreiung. Bei der bereits genehmigten Planung 2014 wurde die Wandhöhe nicht überschritten. Die Wandhöhe des Nebengebäudes beträgt beim Turm in der Mitte des Gebäudes 9,38 m. Der restliche Teil des Gebäudes überschreitet die im Bebauungsplan festgelegte Wandhöhe von 7,20 m nicht.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Befreiung der Wandhöhe ebenfalls zu erteilen.

5. Dach

Das Gebäude soll mit zwei versetzten Satteldächern und einer Dachneigung von jeweils 36,50° eingedeckt werden. In Richtung Norden befindet sich der First in der Mitte des Gebäudes. Bei einem Teil des Daches in Richtung Süden, mit einer Länge von 5,24 m, befindet sich der First jedoch versetzt in Richtung Westen. In diesem Bereich sind nur zwei Drittel des Gebäudes überdacht. Das nicht überdachte Drittel dient als eine Art Dachterrasse für das Dachgeschoss. Zulässig sind in diesem Bereich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°. Das Dach des Bauvorhabens ist somit zulässig.

Im Osten plant der Bauherr eine Flachdachgaube mit einer Größe von 5,64 m x 3,74 m (L x B). Im Westen soll ebenfalls eine Flachdachgaube entstehen, allerdings mit einer Länge von 2,92 m und einer Breite von 3,74 m. Laut Bebauungsplan darf die Gesamtlänge aller Dachaufbauten pro Seite 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Diese 40 % werden von der Dachgaube im Osten überschritten und der Bauherr benötigt hierfür eine Befreiung vom Bebauungsplan.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Dachgaube mit dieser Länge nicht zu erteilen und es nur unter der Bedingung zu erteilen, dass der Bauherr mit der Dachgaube im Westen 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. In der Vergangenheit wurde auch bei anderen Fällen zumeist eine Überschreitung bis zu 50 % befreit.

6. Garage

Im Baugesuch von 2014 plante der Bauherr eine Garage mit Parklift mit einer Höhe von 4,20 m direkt an der Straße. Das Einvernehmen erteilte der damalige Technische Ausschuss unter der Bedingung, dass bei der Garage, wie im Bebauungsplan festgesetzt, ein Abstand von 1,00 m zur Straße eingehalten werden muss. Für die Höhe von 4,20 m wurde eine Befreiung erteilt.

Im aktuellen Bauvorhaben plant der Bauherr die Garage an einem anderen Standort. Im Norden soll eine Doppelgarage mit Tiefgarage im Anschluss an das Wohnhaus entstehen. Die westliche Garage soll mit einer Hebebühne ausgestattet werden, durch die die Autos in die Tiefgarage befördert werden und dort auf die zwei Parkplätze in der Tiefgarage fahren können. Die Garage ist teilweise in das Wohnhaus integriert. Der im Bebauungsplan festgesetzte Mindestabstand einer Garage zur Straße wird dabei eingehalten. Die Garage soll eine Höhe von 4,15 m erhalten. Da beim Baugesuch von 2014 eine Garagenhöhe von 4,20 m bereits genehmigt wurde, benötigt der Bauherr hierfür demnach keine erneute Befreiung.

Die Garage soll mit einem Flachdach eingedeckt werden. Flachdächer sind laut Bebauungsplan nicht zulässig. Auch für das Flachdach auf der Garage wurde beim Bauantrag des Bauherrn im Jahr 2014 bereits eine Befreiung erteilt, weshalb es hierfür keiner erneuten Befreiung bedarf.

7. Außenanlagen

Neben der Garage soll im Osten eine Einhausung für die Müllbehältnisse mit einer Größe von 2,00 m x 1,85 m x 2,20 m (L x B x H) und einem Abstand zur Grenze im Osten von 2,30 m entstehen.

Für das Erdgeschoss soll im Süden des Gebäudes eine überdachte, im Gebäude integrierte Terrasse entstehen. Anschließend daran plant der Bauherr einen Anbau in Richtung Süden mit einer Größe von 11,22 m x 2,22 m (L x B). Im Osten des Gebäudes soll ebenfalls eine Terrasse entstehen, welche zum Teil in das Wohnhaus integriert ist und zum Teil überdacht ist.

Im Südwesten und im Nordwesten plant der Bauherr direkt an der Grenze zum westlichen Grundstück ein offenes Gartenlager aus Betonstelen. Dies soll ab der Hauskante in Richtung Süden eine Länge von 11,10 m, eine Breite von 3,18 m und eine Höhe von 2,50 m haben. Es befindet sich zum Teil im Bereich der privaten Grünfläche. Bauliche Anlagen sind dort laut Bebauungsplan nicht erlaubt. Für die Befreiung des Verbots der Bebauung der Grünfläche wurde mit der bereits erteilten Baugenehmigung eine Befreiung erteilt.

Auch im Nordwesten soll eine Art Pergola mit Betonsäulen und offener begrünter Struktur in derselben Breite, aber mit einer Länge von 8,20 m und einer Höhe von 3,00 m entstehen.

Das Gartenlager wurde im Vergleich zu den bisher genehmigten Plänen nicht geändert.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Siehe Prüfbogen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

IV. Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben und zu folgenden Befreiungen wird erteilt:

- Grundfläche
- Bauquartier
- Firsthöhe
- Wandhöhe

2. Das Einvernehmen zu folgender Befreiung wird nur unter einer Bedingung erteilt:

- Länge der Dachgaube, unter der Bedingung, dass die Dachgaube im Osten 50 % der Trauflänge nicht überschreitet.

3. Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zum Bauvorhaben unter der Bedingung zu erteilen, dass eine ordnungsgemäße Retentionsmulde angelegt wird.

V. Anlagen:

Prüfbogen
Lageplan
Grundriss Lageplan
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Grundriss Untergeschoss
Grundriss Dachaufsicht
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West
Ansicht Süd, Höhen und Volumen
Schnitt 1
Schnitt 2

VI. Sonstige Hinweise:

Die Anlage „Lageplan“ stimmt nicht vollkommen mit der aktuellen Planung überein. Der aktualisierte Lageplan wird bis zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik nachgereicht und dort präsentiert.