Gemeinde
Kressbronn am Bodensee

Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2021/022

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	**Datum:**	24.08.2021
Sachgebiet:	Bau- und Umweltverwaltung		
Bearbeiter:	Magdalena Sauter	**Az.:**	632.201

Beratungsfolge:	**Termin:**	**Behandlung:**
Ausschuss für Umwelt und Technik	22.09.2021	öffentlich

Befangenheit: Gemeinderat Karl Bentele.
Sachverständige: Keine.

Thema:

Bauantrag
Neubau Doppelhaus mit Carport,
Doppelhaus bestehend aus zwei Haushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten auf Flst. Nr. 3855, Nitzenweiler

I. Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich im Teilort Nitzenweiler, nördlich der Kreuzung, welche in die Richtungen Atlashofen, Schleinsee und Berg führt. Es liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt somit nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist gesichert.

1. Bauvoranfrage 2015

Der Bauherr hat im November 2015 bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Dreifamilienhäusern mit Carports an dieser Stelle gestellt. Für die Anfrage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik im Februar 2016 das Einvernehmen und von der unteren Baurechtsbehörde anschließend im April 2016 der Bauvorbescheid erteilt.

2. Aktueller Bauantrag

Nun hat der Bauherr einen Bauantrag eingereicht und plant die Errichtung eines Doppelhauses mit jeweils zwei Wohneinheiten. Hierfür sollen vom bestehenden Flurstück

zwei kleinere Flurstücke im Südosten abgetrennt werden. Westlich des geplanten Doppelhauses beabsichtigt der Bauherr außerdem die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Dies wurde allerdings in einem separaten Bauantrag eingereicht.

a) Landschaftsschutzgebiet
Im Bereich von Nitzenweiler befindet sich nördlich der Hofstelle ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet, in dem eine Bebauung nicht zulässig ist. Die geplante Doppelhaushälfte soll jedoch, wie bei der Bauvoranfrage, unterhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden.

b) Größe
Das Doppelhaus soll eine Größe von 16,00 m auf 10,00 m (L x B) erhalten und mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° eingedeckt werden. Die Firsthöhe im Mittel soll etwa 9,48 m betragen. Je Doppelhaushälfte ist im Erdgeschoss eine Wohnung geplant. Die zwei weiteren Wohnungen erstrecken sich jeweils in beiden Doppelhaushälften über das Ober- und Dachgeschoss.

c) Erdgeschoss
Im Erdgeschoss ist für die westliche Doppelhaushälfte eine Terrasse in Richtung Westen mit einer Größe von etwa 30 m² und für die östliche Doppelhaushälfte eine Terrasse in Richtung Süden mit einer Größe von etwa 20 m² geplant. Im Südwesten soll ein Flachdach-Carport für zwei PKW-Stellplätze mit einer Größe von 5,70 m x 5,75 m x 3,00 m (L x B x H) sowie östlich davon ein Abstellraum mit einer Größe von 3,70 x 3,49 m (L x B) und derselben Höhe entstehen. Im Süden soll außerdem parallel zur Straße pro Doppelhaushälfte jeweils ein PKW-Stellplatz errichtet werden. Für die östliche Doppelhaushälfte ist im Südosten die Errichtung von zwei weiteren PKW-Stellplätzen und einem Abstellraum mit einer Größe von 4,95 m x 3,10 m x 2,84 m (L x B x H) geplant. Durch die Hanglage soll dieser Abstellraum in Richtung Norden und Osten teilweise vom Hang umschlossen werden. Beide Abstellräume sind ebenfalls mit einem Flachdach geplant.

d) Ober- und Dachgeschoss
Im Obergeschoss beabsichtigt der Bauherr die Errichtung einer Terrasse je Doppelhaushälfte in Richtung Norden. Die Terrasse der westlichen Haushälfte soll eine Größe von etwa 25 m² und die Terrasse der östlichen Haushälfte eine Größe von etwa 27 m² erhalten. Der Bauherr möchte das Dachgeschoss in Richtung Norden und Süden jeweils mit einer Flachdachgaupe mit einer Dachneigung von 3° versehen. Die Dachgaupe in Richtung Süden ist auf einer Länge von etwa 8,20 m und die Dachgaupe in Richtung Norden auf einer Länge von etwa 7,44 m geplant.

3. Beurteilung der Verwaltung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde handelt es sich, entgegen der vom Architekten beigefügten Berechnung, beim Erdgeschoss um ein Vollgeschoss. Demnach wäre das Bauvorhaben mit drei Vollgeschossen geplant. In der Umgebungsbebauung sind allerdings nur ein- oder zweigeschossige Gebäude vorhanden. Ansonsten fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Siehe Prüfbogen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

IV. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird unter der Bedingung erteilt, dass das Bauvorhaben nur zwei Vollgeschosse erhält.

– – –

V. Anlagen:

Prüfbogen
Übersichtslageplan, Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Entwässerung, Berechnung Vollgeschoss

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.