

Beratungsunterlage zu TOP 6

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23. Januar 2018

Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen auf dem Flst.Nr. 145, Spitalstraße 10/1

Bauherr: Betz & Weber BauPartner GmbH, Ludwigsburg

- Beratung und Beschlussfassung

Vorbemerkungen:

- Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf der westlichen Grundstückshälfte wurde in der TA-Sitzung am 26. Juli 2016 abgelehnt, da es sich nicht gemäß § 34 BauGB einfügte. Ausschlaggebend war die zu hohe Wandhöhe. Auch konnten die Abstandsflächen nicht entsprechend den Vorgaben der LBO abgebildet werden. In der Sitzung wurde ein Konzept für das gesamte Grundstück gefordert, welches auch die Nachnutzung des Heggbacher Hofes mit einschließen sollte.
- Die nun vorliegende überarbeitete Planung sieht den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage im westlichen Grundstücksbereich vor. Das in der Technischen Ausschusssitzung am 26. Juli 2016 geforderte Konzept für das gesamte Grundstück beinhaltet der Bauantrag nicht.
- Bereits im Dezember 2016 wurde ein ähnlicher Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und Tiefgarage gestellt. Eine Beratung hierzu erfolgte nicht, da der Antrag zurückgezogen wurde.

Planung:

- Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 21,60 m auf 12,60 m (ab Erdgeschoss),
 - Grundmaße Untergeschoss: ca. 24,20 m auf 16,40 m
 - giebelständig zur Straße, Abstand zur Straße: zwischen ca. 1,40 m und 3,0 m
 - 3 Vollgeschosse zuzüglich 2. Dachgeschoss, von Süden her wirkt das geplante Gebäude durch die sichtbare Tiefgaragenebene viergeschossig zuzüglich der zweiten Dachgeschossebene
 - Satteldach, ca. DN 42°, Balkone/Loggien auf der Südseite
 - 6 Wohnungen (6 x 4 Zi-Whg)
 - Wandhöhe: ca. 6,20 m, Firsthöhe ca. 12,0 m, beide Höhen auf die EFH - Fertigfußbodenhöhe bezogen (461,92 m ü NN); diese liegt ca. 0,70 m unterhalb des mittleren Straßenniveaus (ca. 462,60 m ü NN)
 - Hauszugang mit Vordach auf der Nordseite
 - ⇒ ca. 5,0 m auf 1,20 m
 - ⇒ Abstand zur Straße ca. 0,50 m bis 1,0 m
 - ⇒ Stützmauer zur Überwindung des Höhenunterschieds von ca. 0,70 m zwischen Straßen- und EFH-Niveau vorgesehen, Abstand zur Straße: ca. 0,50 m

- Dachflächenfenster im 1. DG; 5 auf der Ostseite und 5 auf der Westseite
- 2 Flachdachgaupen im 2. DG mit Breiten von ca. 12,60 m
- Tiefgarage/Stellplätze
 - 10 Stellplätze
 - Zufahrt von Süden über den Spitalweg
 - ein oberirdischer Stellplatz zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem Heggbacher Hof
 - In der Summe 11 Stellplätze; für die 6 Wohnungen sind 9 Stellplätze (6 Whg. x 1,5 Stpl./Whg.)
- überdachter Fahrradabstellraum
 - auf der Südseite im Anschluss an die Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 3,70 m (im Mittel) auf 2,30 m
 - Pultdach, DN ca. 10°
 - Stützmauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze, max. ca. 1,60 m Ansichtshöhe
- Neubau Fahrradabstellraum
 - laut Eintragung im Lageplan (keine weiteren Pläne)
 - auf der Ostseite neben dem Heggbacher Hof
 - Grundmaße: ca. 8,70 m auf 6,0 m
 - Pultdach, DN 10°, jeweils nach Osten und Westen abfallend, in der Mitte wird das Dach unterbrochen
 - 28 Fahrradabstellplätze
- Nutzungsänderung des Heggbacher Hofes
 - in den Plänen nur undeutlich dargestellt
 - Aufbau von Gaupen
 - ⇒ auf Ost- und Westseite
 - ⇒ keine Grundrisse, nur in den Giebelansichten dargestellt (Nord- und Südansicht)

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben“, für den der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Für das Grundstück, Flst.Nr. 145, wurde eine Veränderungssperre beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Veränderungssperre werden zeitnah ortsüblich bekannt gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der beschlossenen Veränderungssperre wird vorgeschlagen, den Bauantrag zurückzuweisen. Unabhängig davon bestehen erhebliche Zweifel, ob sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Verwaltungsvorschlag:

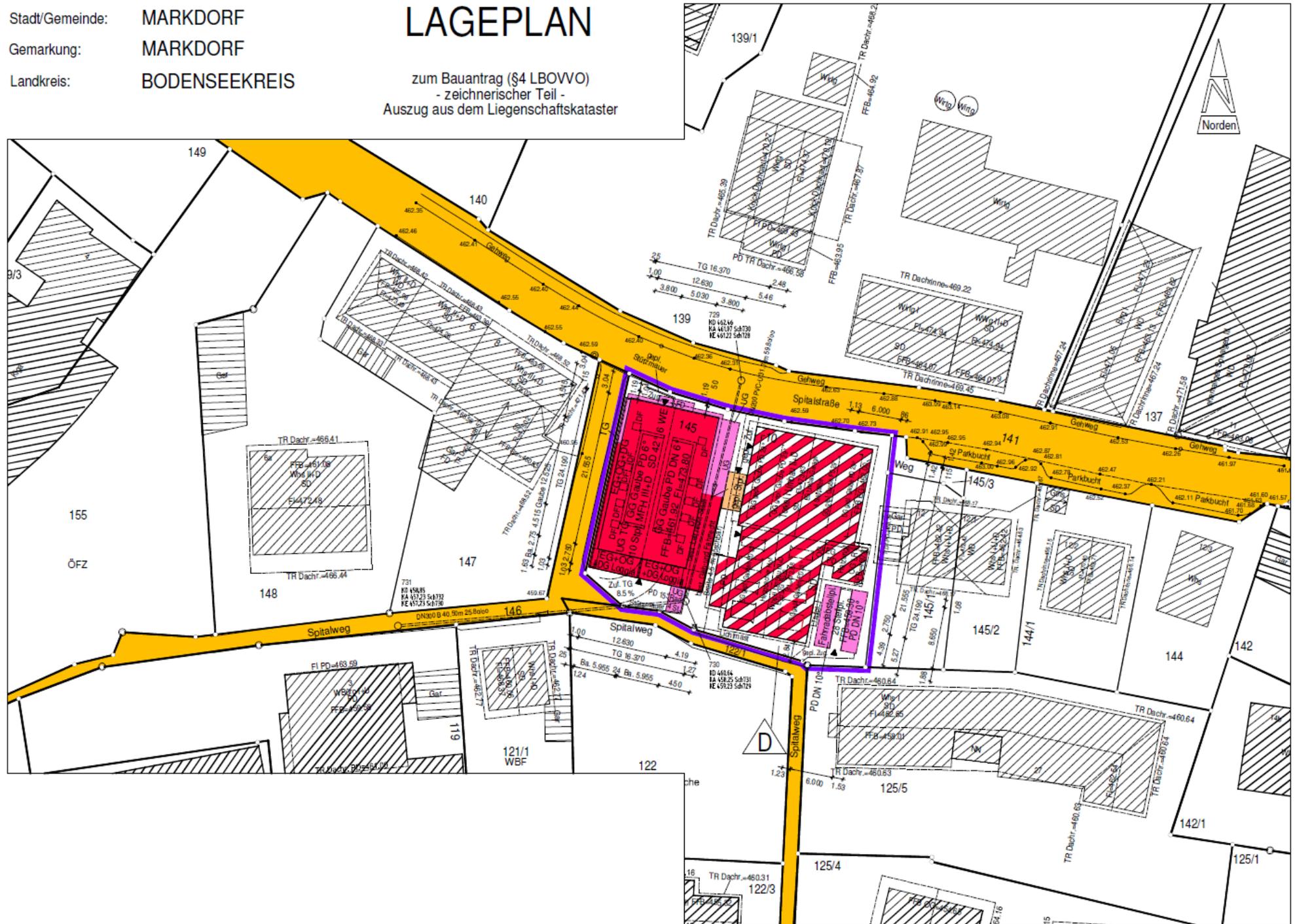
Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB nicht zu.

Lageplan

Stadt/Gemeinde: MARKDORF
Gemarkung: MARKDORF
Landkreis: BODENSEE-KREIS

LAGEPLAN

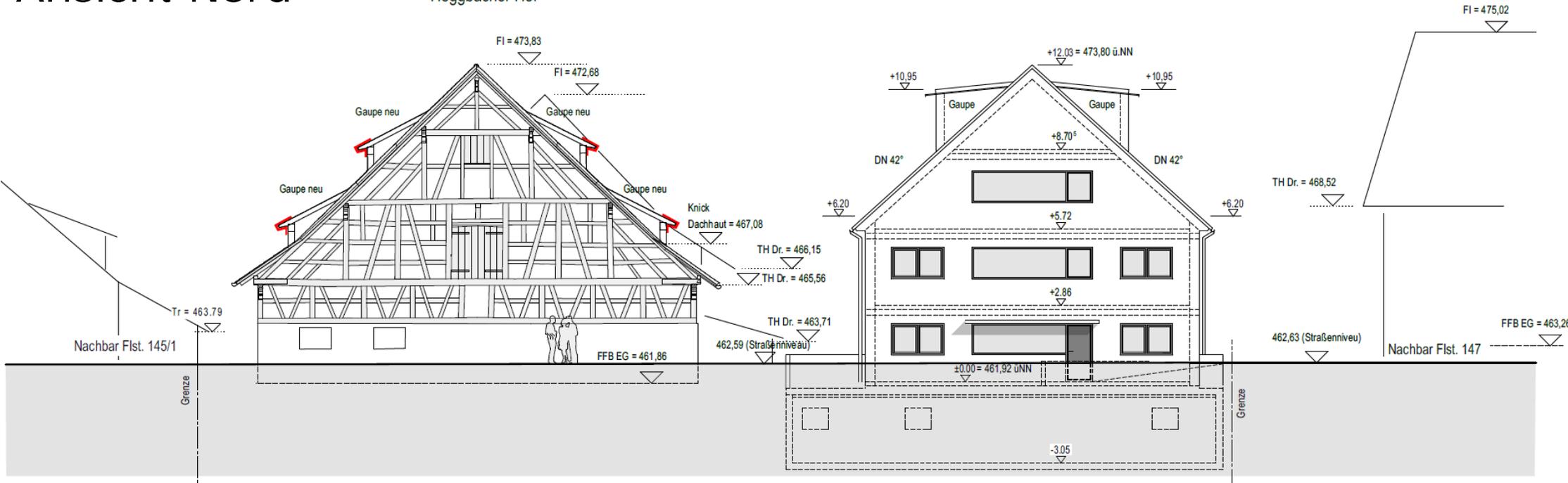
zum Bauantrag (§4 LBOVO)
- zeichnerischer Teil -
Auszug aus dem Liegenschaftskataster



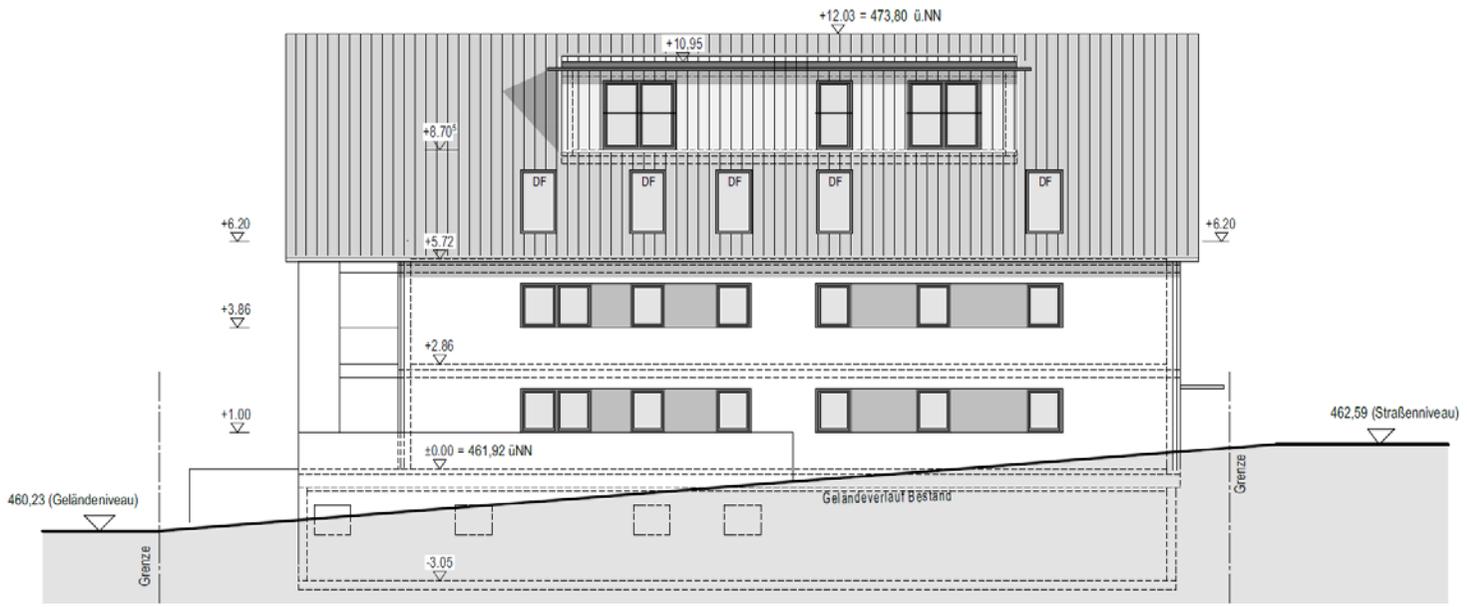
Ansicht Nord

Bestand
Heggbacher Hof

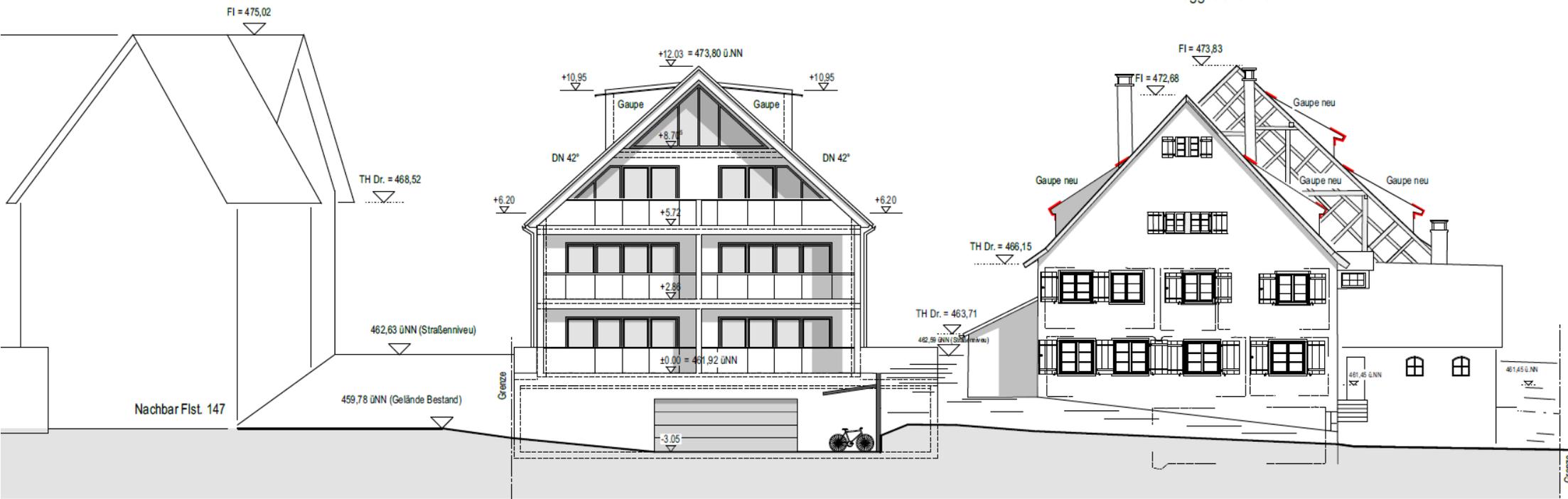
Neubau



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

