

### Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	15.04.2024	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------------------	------------	--------------------------------------

### Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

**Umnutzung des bestehenden Betriebsgebäudes mit Abriss und Neubau des nördlichen Flügels sowie Neubau von Stellplätzen den Flst.Nrn. 672/1, 673 und 674 der Gemarkung Ittendorf, Meersburger Straße 12 a**

### Planung

#### Neubau als Anbau an Bestandsgebäude

Grundmaße: EG ca. 17,94 m x 15 m (Lagerhalle mit Durchfahrt)

Anbindung an Bestand im Obergeschoss Grundmaße: ca. 31,18 m x 15 m

Satteldach mit DN 32°; 8 Gauben mit Maß ca. 2,50 m breit, ca. 1,20 m hoch, DN 18°, Abstand untereinander 1,0 m, seitlicher Anstand Ortgang 2,50 m

#### Bestand

Neubau von 4 Gauben (Maße wie Neubau), 2 Dachflächenfenster (ca. 1,0 m breit)

### Bebauungsplan

- „Azenberg“ (rechtskräftig: 12.03.1993)
  - Dorfgebiet MD
  - Nutzungsschablone 6: Vollgeschosse II; GRZ 0,2;
  - Sattel-und Walmdach, Dachneigung 32-37°

- Ab DN 35° Schleppgauben zulässig mind. 18° DN, Ansichtshöhe max. 1,2 m  
Breite max. 2,5m, Abstand untereinander max. 1m, seidl. Abstand zu Ortgang mind. 2,5m, Abstand zu First 1m, Dachgauben nur im 1. DG zulässig
- Dachflächenfenster nur für Nebenräume zulässig, max. 0,6 m breit
- WH max. 8,00 m
- Offene Bauweise
- Maßangabe Baufenster 12
- Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erdgeschossig zulässig
- Balkone überdacht auszuführen
- EGH 443,52; Bestandshöhe 443,60

### **Ausnahme**

Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um ca. 1,60 m (bei bestehenden Gebäuden gelten die Bestandshöhen)

### **Befreiungen**

- Herstellung von Dachgauben ab einer Dachneigung von 35° (Schleppgauben). Geplante Dachneigung 32°.
- Überschreitung der zulässigen Dachflächenfensterbreiten (max. 60 cm) um ca. 40 cm
- GRZ Überschreitung um ca. 68% mit Nebenflächen (ca. 1.167 m<sup>2</sup>) (nach Prüfung durch BRA)
- Abweichende Dachfarbe
- Verwendung von Glasbausteinen

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Neubaus liegt um ca. 1,60 m bei 442,00 unterhalb der Bestands-EGH von 443,60 da das Niveau zum Gelände hin ebenerdig ausgebildet werden soll. Die EGH im Bestand liegt über der Geländeoberfläche.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° in Form von Schleppegauben zulässig. Die hier gewählte Dachneigung von 32° ist begründet mit der Angleichung an das Bestandsgebäude zur Schaffung eines einheitlichen Bildes. Die Gauben (Schleppegauben) sollen der besseren Belichtung der Office-Flächen im Dachgeschoss dienen.

Es werden 2 Dachflächenfenster mit einer Breite von ca. 1,0 m vorgesehen, was der Breite der Gauben entspricht. Die geringfügige Überschreitung der max. zulässigen Dachflächenfensterbreite ist städtebaulich vertretbar.

Die zulässige bauliche Nutzung wird um ca. 25% (ca. 265 m<sup>2</sup>) nicht vollständig ausgeschöpft (GRZ < 0,2), dafür werden ca. 68% (ca. 1.167 m<sup>2</sup>) mehr Fläche als zulässige Überschreitung in Anspruch genommen. In den 70er Jahren waren bereits an der Stelle ca. 77% Überschreitung der GRZ (für Zufahrten, Umfahrungen und Garagen) Bestandteil der Genehmigung. Die bereits genehmigten Flächen wurden im vorliegenden Entwurf an manchen Stellen modifiziert, d.h. ergänzt bzw. reduziert, so dass sich die Summe der Überschreitung insgesamt reduziert. Diese Aufstellung wird anhand des Stellplatzbedarfs und -nachweis im Baurechtsamt überprüft.

Auch auf Grund der Genehmigung in der Vergangenheit, sollte aus Sicht der Verwaltung der Überschreitung zugestimmt werden. Hinzu kommt, dass ein Teil der Stellplätze / Fahrradstellplätze dem Mehrfamilienhaus auf den Flst.Nrn. 665 und 666 zugerechnet werden. Auf diesem Grundstück wurde die zulässige GRZ in Summe unterschritten.

Die abweichende Dachfarbe und die Verwendung von Glasbausteinen im Sockelbereich sind gestalterisch vertretbar.

Es wird vorgeschlagen den Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen und das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ortschaftsrat stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis (Empfehlungsbeschluss).

Meersburger Straße 12a - TA 16-04-2024