

Stellungnahme der Stadtplanung

Amt 60/6011
Herrling
Birnbäum

88131 Lindau, den 22.06.2015

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Herrn Frey
Herrn Speth
Schriftführer
4-fach Presse

Dem städt. Bau- und Umweltausschuss am 14.07.2015 vorgelegt

ö5. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit Tiefgarage, Webergasse 6 und 6a, Gemarkung Aeschach

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Schnitt Gebäude

Antragsteller:	Antragsdatum: 29.04.2015	BVZ. Nr.: 104/2015
	Eingangsdatum: 19.05.2015	Gemarkung: Aeschach
	Vorbescheid	Flur Nr.: 170/0 und 170/2
Bauvorhaben: Errichtung einer MFH-Wohnanlage mit Tiefgarage	Bauort: Webergasse	
	Hausnummer:	

SACHVERHALT

1.0 Vorhabensbeschreibung und Lage des Grundstücks:

Die IVG GmbH beabsichtigt auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 170/0 und 170/2, Gem. Aeschach, im rückwärtigen Bereich des Edeka-Marktes, zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 Wohneinheiten sowie einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten. Die Bestandswohngebäude Webergasse 6 und 6a sollen abgerissen werden.

2.0 Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 „Im vorderen Weyen“, rechtsverbindlich seit 1961. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB. Dieser macht für den Planbereich lediglich Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze); für die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)

Für die überbaubare Grundstücksfläche ist die Festsetzung zur Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 24 „Im vorderen Weyen“ maßgeblich. Das geplante nordöstliche Wohngebäude überschreitet die Baugrenze nach Osten, das südwestliche Gebäude überschreitet die Baugrenze nach Westen. Dies resultiert aus der versetzten Anordnung der beiden Gebäude.

Diese Anordnung ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da dadurch eine durchgehende Riegelwirkung vermieden wird. Durch die versetzte Anordnung bleibt jeweils auf der gegenüberliegenden Seite Fläche innerhalb der Baugrenze frei. Die Baugrenze wird also nicht voll ausgenutzt. Eine Befreiung auf die Festsetzung zur Baugrenze nach § 30 (2) BauGB ist genehmigungsfähig.

Zur Art der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Wohnnutzung ist in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig. Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 (2) BauGB genehmigungsfähig.

Zum Maß der baulichen Nutzung

Die beiden Wohngebäude sind jeweils mit 4 Geschossen (3 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss) geplant. Die Dachform ist als Mansarddach mit Loggieneinschnitten nach Südosten und Gauben nach Nordwesten vorgesehen. Die Firsthöhe ist mit 12,10 m, die Wandhöhe mit 8,52 m geplant. Das südwestliche Gebäude erhält im 2. OG eine Dachterrasse.

Die Umgebungsbebauung ist hauptsächlich durch Wohngebäude mit 3 Geschossen (2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss) geprägt. Die Höhenentwicklung im eingereichten Schnitt zeigt, dass die geplanten Gebäude die Firsthöhen der Bestandsgebäude zum Teil über- und zum Teil unterschreiten. Durch die Dachform Mansarddach werden die Gebäude in ihrer Firsthöhe, im Vergleich zu einer Planung mit Satteldach, begrenzt. Nach einem eingereichten Schnitt würden die Gebäude mit Satteldach eine Firsthöhe von 13,50 m erreichen.

Die hilfsweise heranzuziehende Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei einem Wert von 0,41 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,07. Damit werden für Mischgebiete übliche und zulässige Werte erreicht.

Die geplanten Gebäude werden zwar massive Kubaturen erreichen, sind jedoch hinsichtlich des Kriteriums Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig nach § 34 (1) BauGB, da sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zur Erschließung

Die Erschließung ist voraussichtlich durch ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 171/0 gesichert.

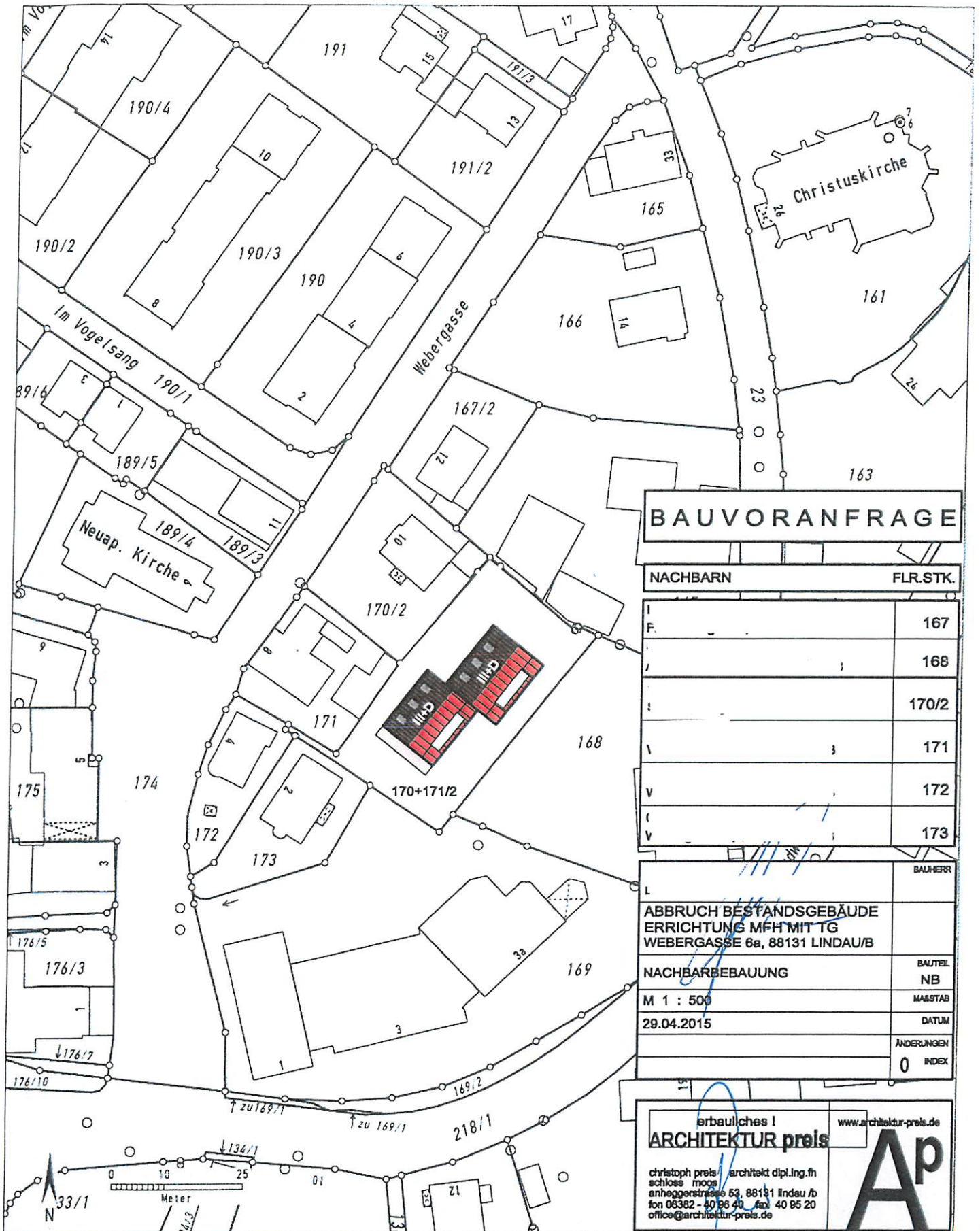
Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung einer MFH-Wohnanlage mit Tiefgarage, Antragsdatum vom 29.04.2015, gemäß § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 (1) und (2) BauGB sowie § 30 (2) BauGB vorbehaltlich der gesicherten Erschließung zu.

Lindau, den 22.06.2015

Ch. Herrling
Leiter Abt. Stadtplanung und Bauordnung

Ch. Birnbaum
Abt. Stadtplanung und Bauordnung



BAUVORANFRAGE

NACHBARN	FLR.STK.
I	167
F	168
1	170/2
2	171
V	172
3	173

L	BAUHERR
ABBRUCH BESTANDSGEBÄUDE ERRICHTUNG MFH MIT TG WEBERGASSE 6a, 88131 LINDAU/B	
NACHBARBEBAUUNG	BAUTEIL NB
M 1 : 500	MAßSTAB
29.04.2015	DATUM
0	ÄNDERUNGEN INDEX

erbauliches | ARCHITEKTUR preis | www.architektur-preis.de

christoph preis | architekt dipl.ing.fh
schloss moos | anheggerstraße 53, 88131 lindau /b
fon 06382 - 40 96 40 | fax 40 95 20
office@architektur-preis.de

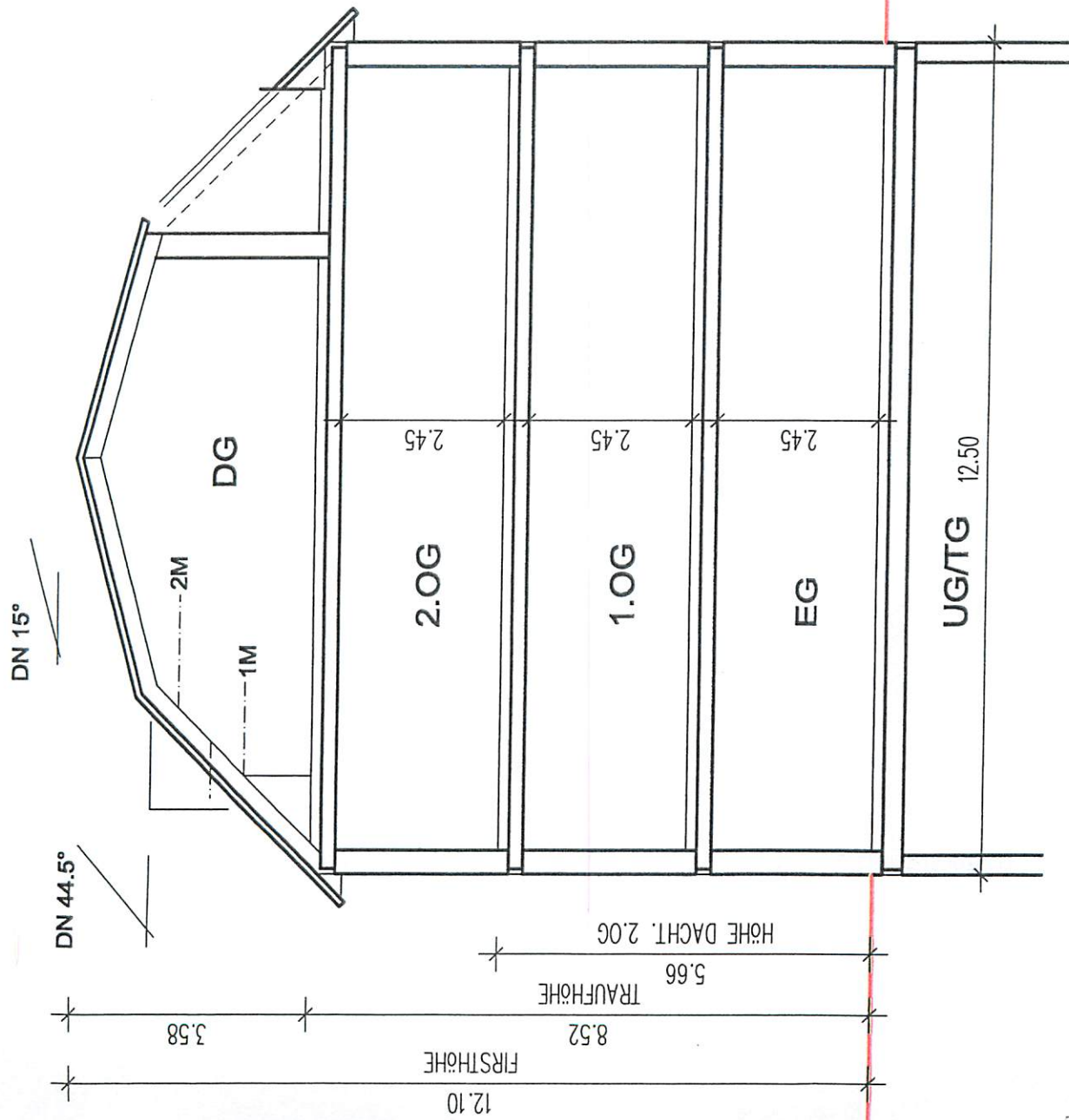
Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Aeschach Vermessungsamt Immenstadt i.Allgäu, 29.04.2015

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

König





MANSARD-DACH
SYSTEMSCHNITT
MIT LOGGIENEINSCHNITTEN UND GAUBEN

BAUVORANFRAGE

NACHBARN	FLR.-STK.
	167
	168
	170/2
	171
	172
	173

BAUHERR	ABBRUCH BESTANDSGEBÄUDE ERRICHTUNG MFH MIT TG WEBERGASSE 8a, 88131 LINDAU/B
BAUTEIL	KONZEPT
GR	M 1 : 100
MAASTAB	29.04.2015
DATEM	
ÄNDERUNGEN	0
INDEX	

erbauliches I
www.architektur-preis.de

ARCHITEKTUR preis

architekt preis
architekt dipl. Ing. fh
schloss Lindau
Industriestraße 83, 88131 Lindau /b
fon 08382 40 89 40 fax 40 89 20
info@architektur-preis.de

AP