höri hoch drei
ÖHNINGEN

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeinderates findet am **Dienstag, 20.04.2021**, um 20:00 Uhr, in der **Höri-Strandhalle in Wangen (!)** statt.

Tagesordnung:

01. Fragemöglichkeit der Bürgerinnen und Bürger
02. Freiwillige Feuerwehr Abteilung Wangen
    Bestätigung Abteilungskommandant und Stellvertreter
03. Mobilfunkversorgung Öhningen und Wangen
    Bereitstellung von Standorten für die Mobilfunkversorgung durch die Deutsche Telekom
04. Beratung und Beschlussfassung zu vorliegenden Bauanträgen und Bauvoranfragen
    a. Rheinstr. 6, Flst.-Nr. 1629/3 in Öhningen
       Anbau Balkon an das Bestandsgebäude
       (Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren)
    b. Oberer Hattenleh, Flst.-Nr. 2129/17 in Öhningen
       Neubau eines Geschäftshauses mit Garage-, Büro- und Wohnnutzung
       (Bauantrag)
    c. Mühlbachweg, Flst.-Nr. 647 in Schienen
       Neubau eines Wohnhauses (3WE) mit integrierter Garage
       (Bauantrag im vereinfachten Verfahren)
    d. Sonnenbergstr. 8, Flst.-Nr. 62 in Schienen
       Errichtung einer Dachterrasse mit Treppenzugang sowie Erweiterung einer bestehenden Dachgaupe
       (Bauantrag)
    e. Oberer Salenhof, Flst.-Nr. 1766 in Wangen
       Neubau einer Gaststätte im EG sowie 4 Ferienwohnungen im EG und OG in Verbindung mit einem Kleintierzoo zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb
       (Bauvoranfrage)
    f. Oberer Salenhof, Flst.-Nr. 1765 in Wangen
       Neubau einer Maschinen- und Bergehalle
       (Bauantrag)
    g. Zur Halde 28a, Flst.-Nr. 725 in Wangen
       Neubau eins Carports mit Fahrrad-/Abstellbox
       (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)
    h. Zur Halde 32a, Flst.Nr.: 266/1 in Wangen
       Neubau eines Einfamilienhauses mit Sockelgeschoss
       (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)
    i. Im Laubgarten, Flst.-Nr. 2480 in Wangen
       Neubau eines Einfamilienhauses
       (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)
05. Feuerwehrhaus Öhningen
    Einbau eines Umkleideraumes –Zimmererarbeiten- Auftragsvergabe
06. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats
07. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen
08. Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Öhningen, den 16.04.2021
gez. Schmid, Bürgermeister

Die vorstehende Veröffentlichung wurde durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Öhningen www.oehningen.de am 16.04.2021 bekannt gemacht. Die Sitzungsunterlagen stehen dort ebenfalls zur Verfügung.

Sitzungsvorlage

Sitzung Gemeinderat (öffentlich) vom 20.04.2021

Sachgebiet: Feuerwehr	AZ: 131.17	SB: Duttle, Jutta

Betreff: **TOP 2 Freiwillige Feuerwehr Abteilung Wangen Bestätigung des Abteilungskommandanten und des stellvertretenden Abteilungskommandanten**

Anlagen:	Behandelt in den Sitzungen vom:

Die Abteilungshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Öhningen, Abteilung Wangen, wählte Herrn Michael Tanzer zum Abteilungskommandanten. Herr Marvin Schmid wurde zum stellvertretenden Abteilungskommandanten gewählt.

Der Abteilungskommandant und sein Stellvertreter werden nach der Wahl durch die Abteilungshauptversammlung und nach der Zustimmung durch den Gemeinderat vom Bürgermeister bestellt.

Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat stimmt der Wahl Herrn Tanzers zum Abteilungskommandanten und der Wahl Herrn Schmids zum stellvertretenden Abteilungskommandanten zu.

Raum für Notizen:

Beschluss: ☐ **genehmigt/Einvernehmen erteilt** ☐ **vertagt auf**

☐ **abgelehnt**

☐ Protokoll / ☐ Anmerkungen zum Beschluss (z. B. Einschränkungen/Auflagen):

Sitzungsvorlage

Sitzung Gemeinderat (öffentlich) vom 20.04.2021

Sachgebiet: Infrastruktur	AZ: 817; 022.31	SB: Hirt, Uwe

Betreff: **Tagesordnungspunkt 03: Mobilfunkversorgung Öhningen und Wangen**
Bereitstellung von Standorten für die Mobilfunkversorgung durch die Deutsche Telekom

Anlagen: 3	Behandelt in den Sitzungen vom: 02.03.2021 (nö)

Der Gemeinderat hat die Angelegenheit im Rahmen der nichtöffentlichen Sitzung am 02.03. erstmals beraten. Im Rahmen der Beratungen wurde deutlich, dass man sich der Fragestellung nicht verschließen wolle. Die Angelegenheit wurde in die öffentliche Sitzung verwiesen, hinsichtlich der Standortfrage in Wangen ist die Angelegenheit durch den Ortschaftsrat vorzuberaten.

Für die Vorstellung in öffentlicher Gemeinderatssitzung konnte Herr Daniel Eger, Kommunalbeauftragter Mobilfunk Baden-Württemberg der Deutschen Telekom gewonnen werden. Dieser wird die Thematik ausführlich vorstellen.

Wie bereits in der Sitzung vom 02.03. mitgeteilt, erachtet die Verwaltung die in Betracht zu ziehenden Standorte für geeignet.

Beschlussvorschlag:

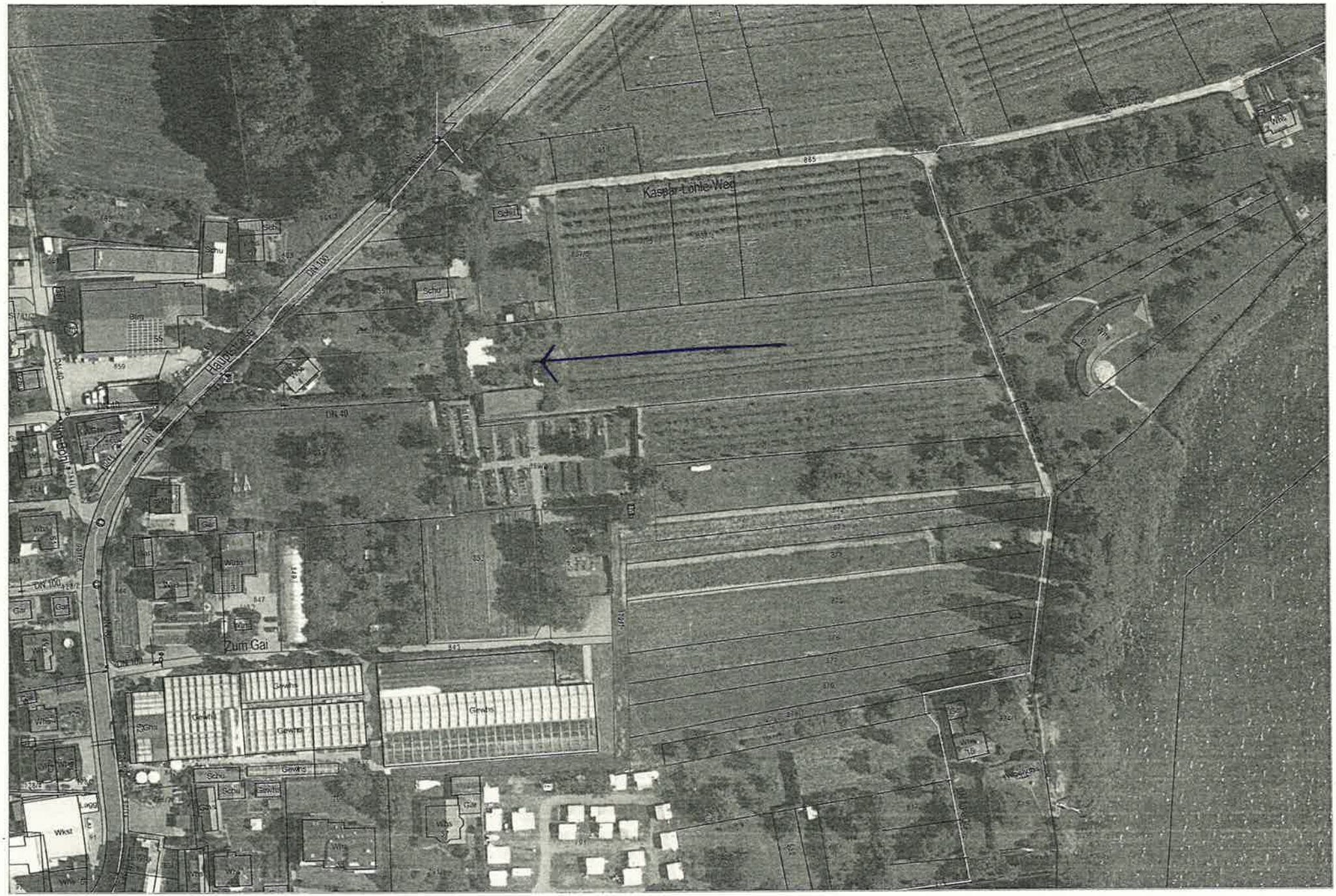
Raum für Notizen:

Beschluss: ☐ **genehmigt/Einvernehmen erteilt** ☐ **vertagt auf**

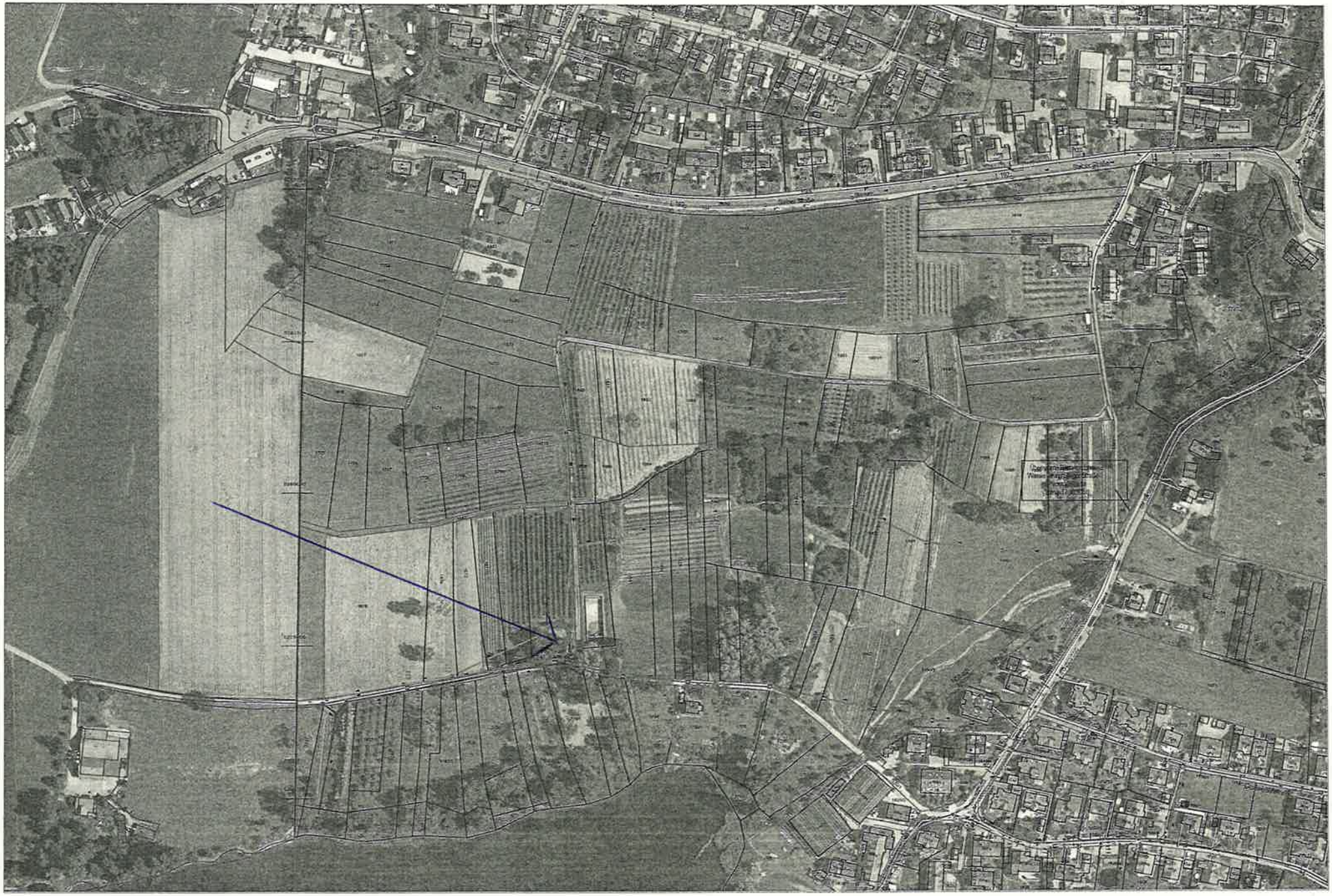
☐ **abgelehnt**

☐ Protokoll / ☐ Anmerkungen zum Beschluss (z. B. Einschränkungen/Auflagen):

Wangen



Ohningen



Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4a

Beschlussvorlage

Bauherr:
Bauvorhaben: Errichtung eines Geschäftshauses mit Garagen-, Büro- und Wohnnutzung
Baugrundstück: Oberer Hattenleh, Öhningen,
Flurstück Nr.: 2129/17
Gemarkung: Öhningen

Bautagebuch Nr.: 2021/18
Antragsart: Bauantrag
Rechtsgrundlage: § 30 I BauGB
Bebauungsplan: Grund II

Beschreibung des Vorhabens:

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem bereits mit einer Halle überbauten Grundstück im Gewerbegebiet Grund II. Auf einem Sockelgeschoss, welches mit Ausnahme des Hausanschluss Raumes und des Treppenabganges ausschließlich als großräumige Garagen vorgesehen sind, wird ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die drei Garagen sind mit jeweils fast 68 m² sehr großräumig gestaltet und sollen auch in der Lage sein größere Fahrzeuge aufzunehmen; hinzukommt eine Doppelgarage mit 30,7 m². Diese Garagen sollen von Norden her bedient werden (zwischen Halle und Grenze sind noch 5 m verfügbar). Dieses Sockelgeschoss hat eine Gesamtgröße von 24,67 m x 12,58 m. Die Höhe des Sockelgeschosses beträgt insgesamt 4,05 m.

Hierauf aufbauend ist das Wohn- und Geschäftshaus eingeschossig mit einer Höhe von insgesamt 7,45 m geplant. Das Erdgeschossfußbodenniveau liegt etwa 1,10 m über dem Straßenniveau. Aus dem Sockelgeschoss und dem darauf angesiedelten Wohn- und Geschäftshaus ergibt sich eine Gesamthöhe von 11,50 m. Auch wenn die im Bebauungsplan vorgegebene absolute von 452,00 m eingehalten wird, ist hierdurch die Gesamthöhe, welche mit 11,00 m vergleichsweise groß sein darf um 50 cm überschritten. Für eine Befreiung sind keine Präzedenzen ersichtlich. Insofern wird die Frage, ob hier eine Befreiung erteilt werden kann, zur Diskussion gestellt. Die Planerin macht geltend, dass sich das Gebäude zu dem gewachsenen Gebäude lediglich um 10,45 m hoch wirkt. Dies bezieht sich offenbar jedoch lediglich auf den östlichen Bereich, während das Gebäude aufgrund der abfallenden Straßenlinie nach Westen hin ca. 85 cm höher wirken wird. Ausweislich der Westansicht soll die Firsthöhe dort allerdings dann lediglich 11 m betragen. Unabhängig hiervon wird festgestellt, dass die Wirkung nach Norden 11,5 m in jedem Fall betragen wird.

Das aufgebaute Wohn- und Geschäftshaus hat eine Größe von 19,4 m x 9,5 m zuzüglich eines Erkers nach Süden mit einer Größe 3 m x 6,5 m. Auch wenn die Bebauung des Grundstücks in Verbindung mit dem bereits bestehenden Gebäude sehr groß ist, werden doch die Maße die der Bebauungsplan vorgibt, nicht überschritten.

Von Süden her wirkt das Gebäude weniger massiv als von Norden her. Augenfällig von Süden her sind zwei Schleppgaupen und ein Erker mit Spitzdach. Nach Norden hin sind in der Dachfläche 3 Schleppdachgaupen mit einer Breite von je 4 m vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die gewerbliche Nutzung des Gebäudes auch für sich selbst genommen (d.h. die bestehende Halle für den Gewerbeanteil außer Betracht bleibt) die Wohnnutzung überwiegt, das Vorhaben von der Art der Nutzung daher als zulässig gelten kann. Zu entscheiden ist allerdings, wie mit dem Thema der Firsthöhe umgegangen werden soll.

Beschlussvorschlag:

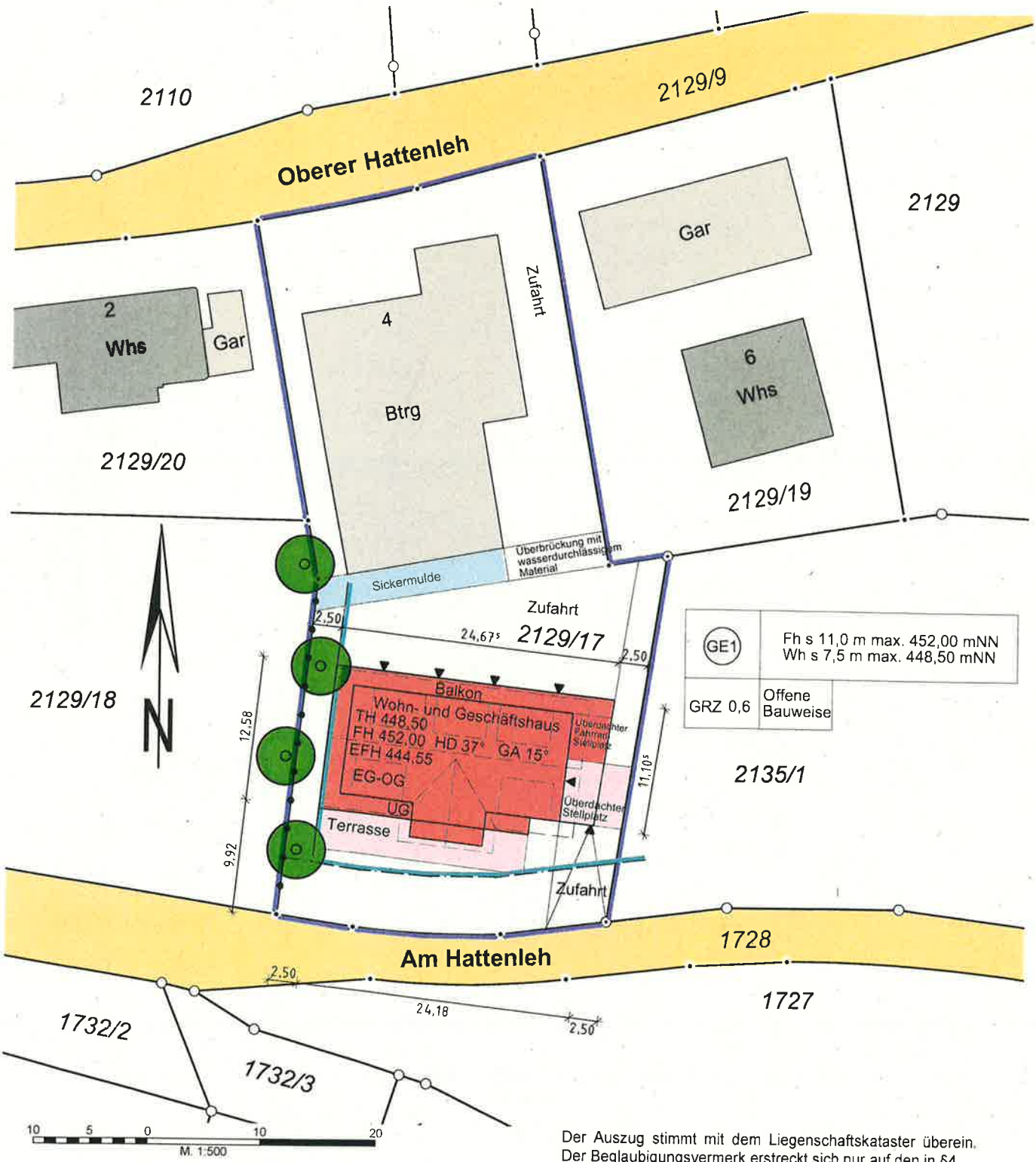
Das Vorhaben wird zur Diskussion gestellt.

Landkreis : **Konstanz**
Gemeinde : **Öhningen**
Gemarkung : **Öhningen**

Lageplan

zeichn. Teil § 4 LBOVVO

M **1: 500**



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Für eventuell unterirdisch vorhandene Leitungen oder Kabel wird keine Haftung übernommen.

!! Sämtliche Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger mitzuteilen

20-8161/Kup

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in §4 Abs. 2 u. 3 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.

Radolfzell, den 14.01.2021

VERMESSUNGSBÜRO
Hansjörg und Michael **LUDIN**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Friedrich-Werber-Str. 48, Telefon 07732/9529-0
78315 RADOLFZELL

Ansicht

1:100

Süd

West

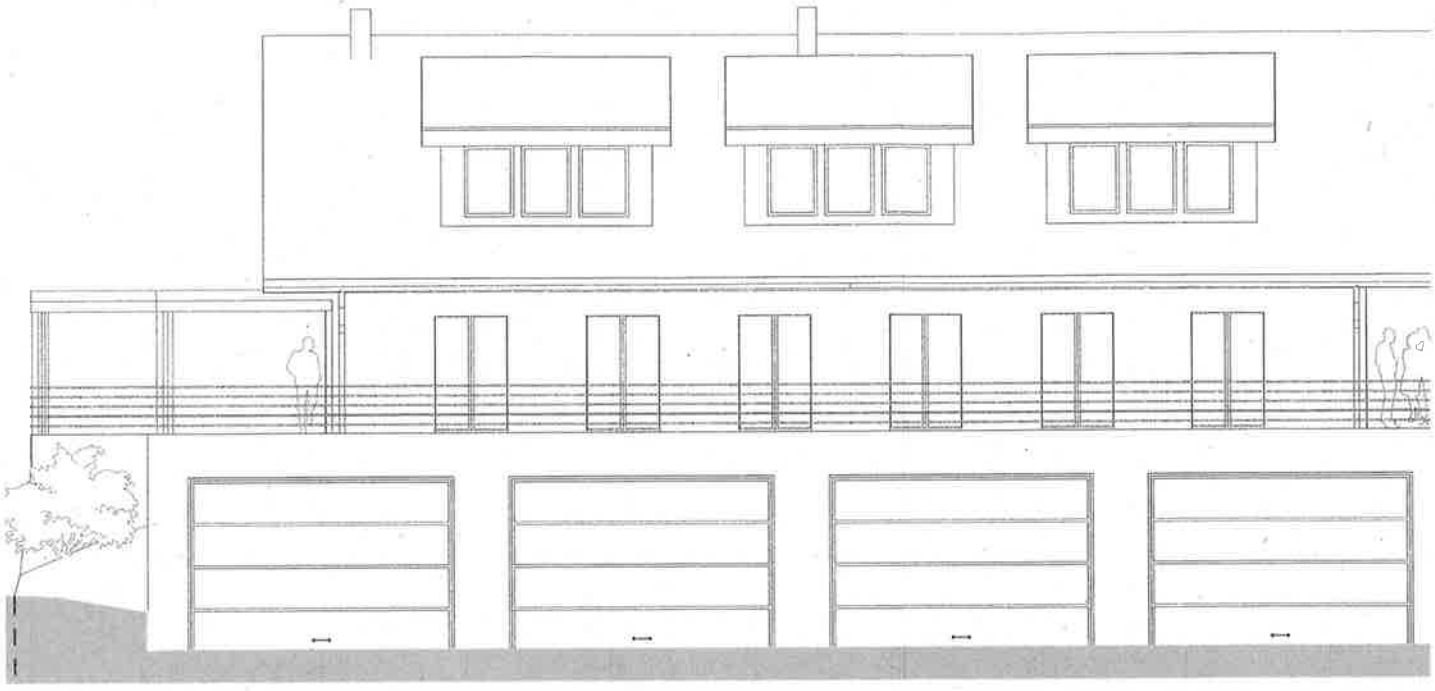
Ansicht

1:100

Ost

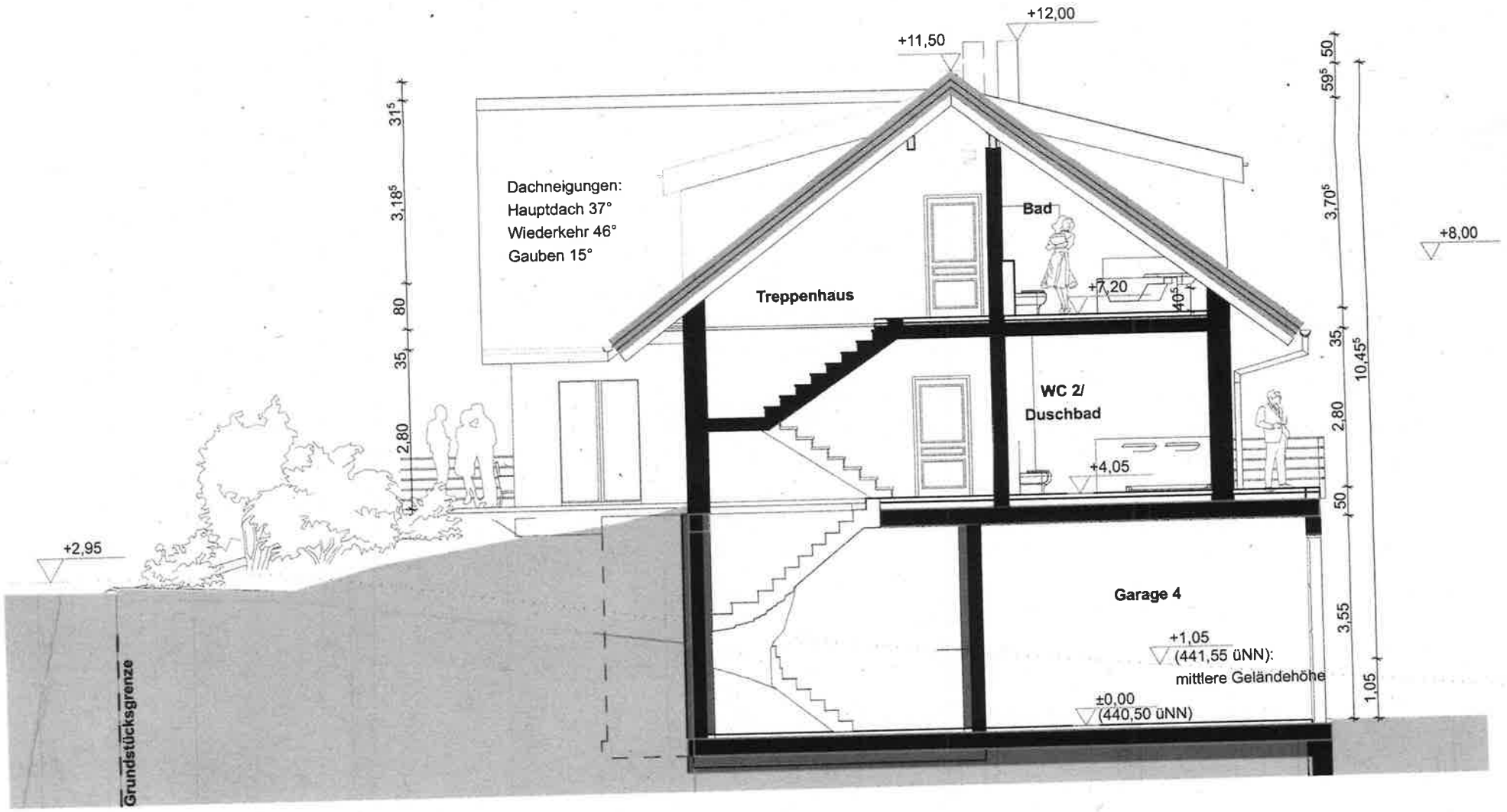
Ansicht

1:100



00 Nord

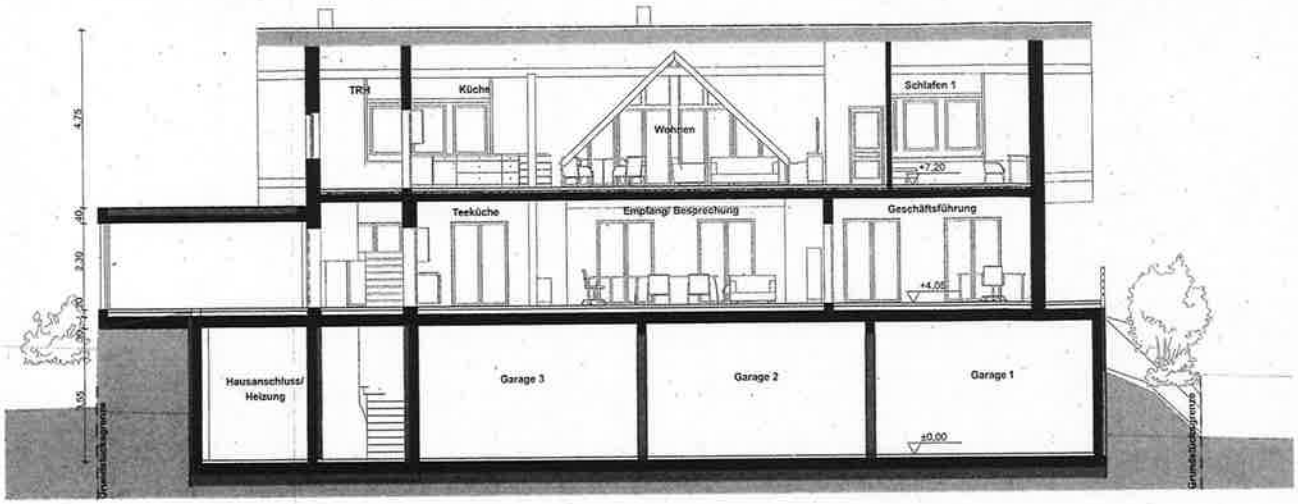
Ansicht



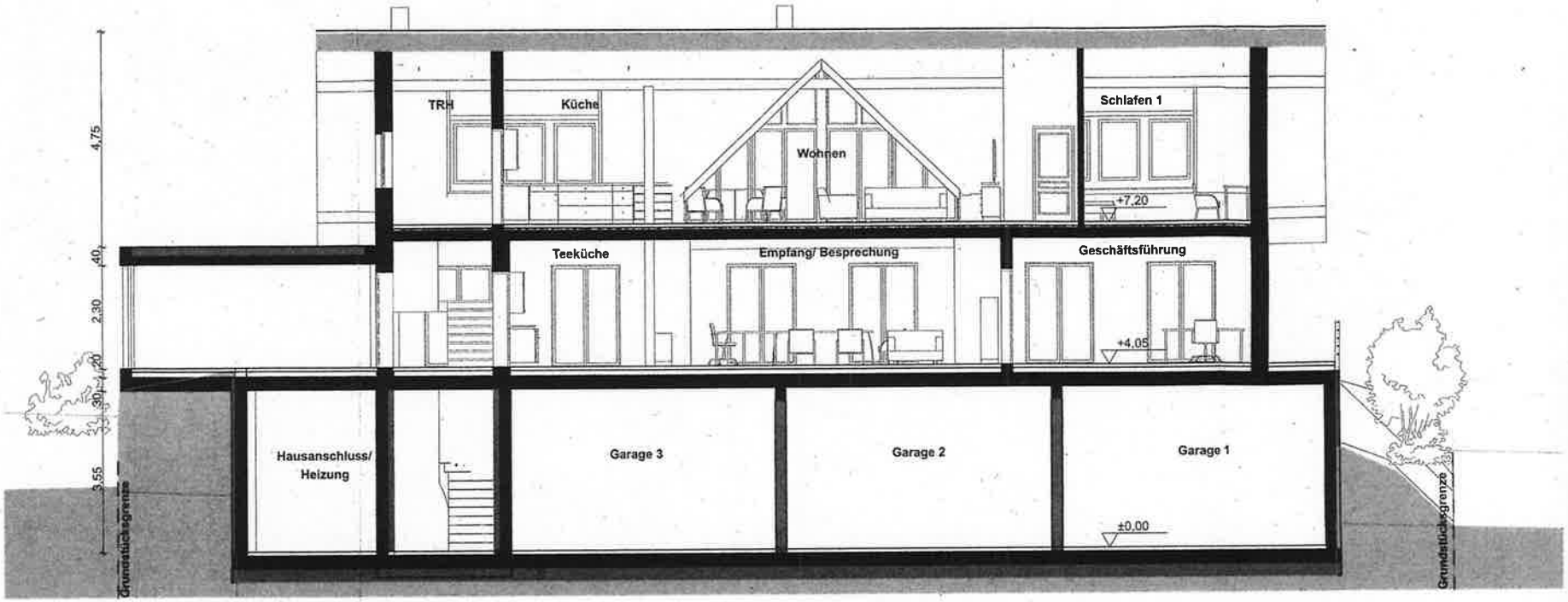
A-A

Querschnitt 1

1:100



C-C Längsschnitt 1:100



C-C Längsschnitt 1:100

B-B

A-A

24,67⁵

2,50

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4b

Beschlussvorlage

Bauherr:	
Bauvorhaben:	Anbau Balkon an Bestandsgebäude
Baugrundstück:	Rheinstraße 6, Öhningen,
Flurstück Nr.:	1629/3
Gemarkung:	Öhningen
Bautagebuch Nr.:	2021/12
Antragsart:	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Rechtsgrundlage:	§ 30 I BauGB
Bebauungsplan:	Großwiese

Beschreibung des Vorhabens:

Mit dem vorliegenden Antrag soll der bestehende Balkon in einem Bereich von 3,50 m nach Süden erweitert werden. Der bisherige Balkon hat eine Tiefe von 1,34 m, an diesen soll mit einer Tiefe von 1,66 m (mithin insgesamt 3,00 m) angebaut werden.

Im vorliegenden Lageplan ist eine Bau Linie eingezeichnet, welche suggeriert, dass der Balkon diese lediglich geringfügig überschreiten würde. Hierbei wurde jedoch übersehen, dass das Baufenster eng das Bestandsgebäude umschließt und eine Bau Linie nach Süden hin im Bebauungsplan nicht vorhanden ist. Somit muss festgestellt werden, dass der vorgesehene Balkonanbau vollständig außerhalb des Baufensters liegen würde. Auch wenn es sich hier lediglich um ein kleineres Bauteil handelt, wird dies im Hinblick auf die zu befürchtende Präzidenzwirkung nicht unkritisch gesehen.

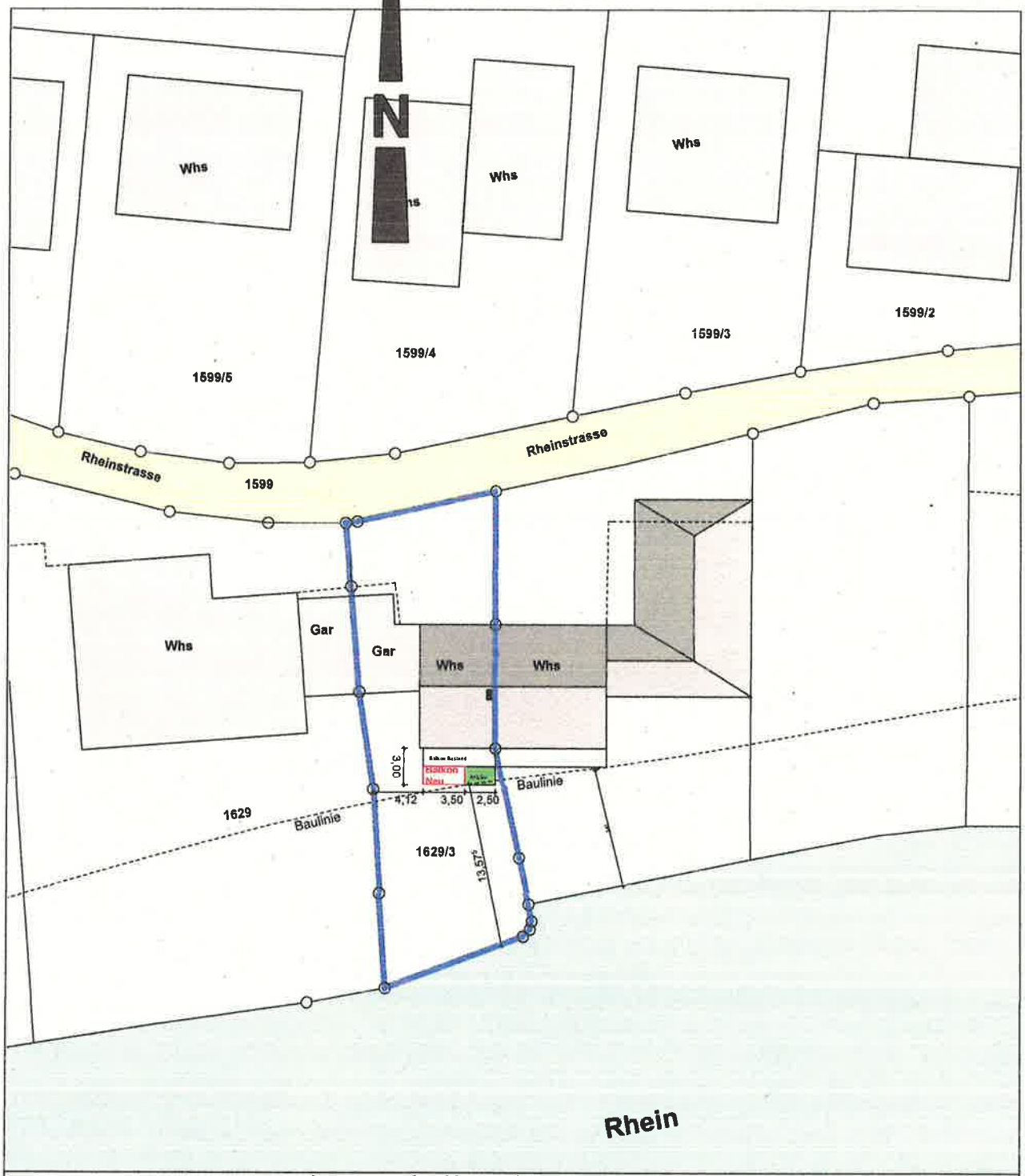
Beschlussvorschlag:

Die Angelegenheit wird zur Diskussion gestellt.

Lageplan

Landkreis Konstanz
Gemeinde Öhningen
Gemarkung Öhningen

zeichn. Teil zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



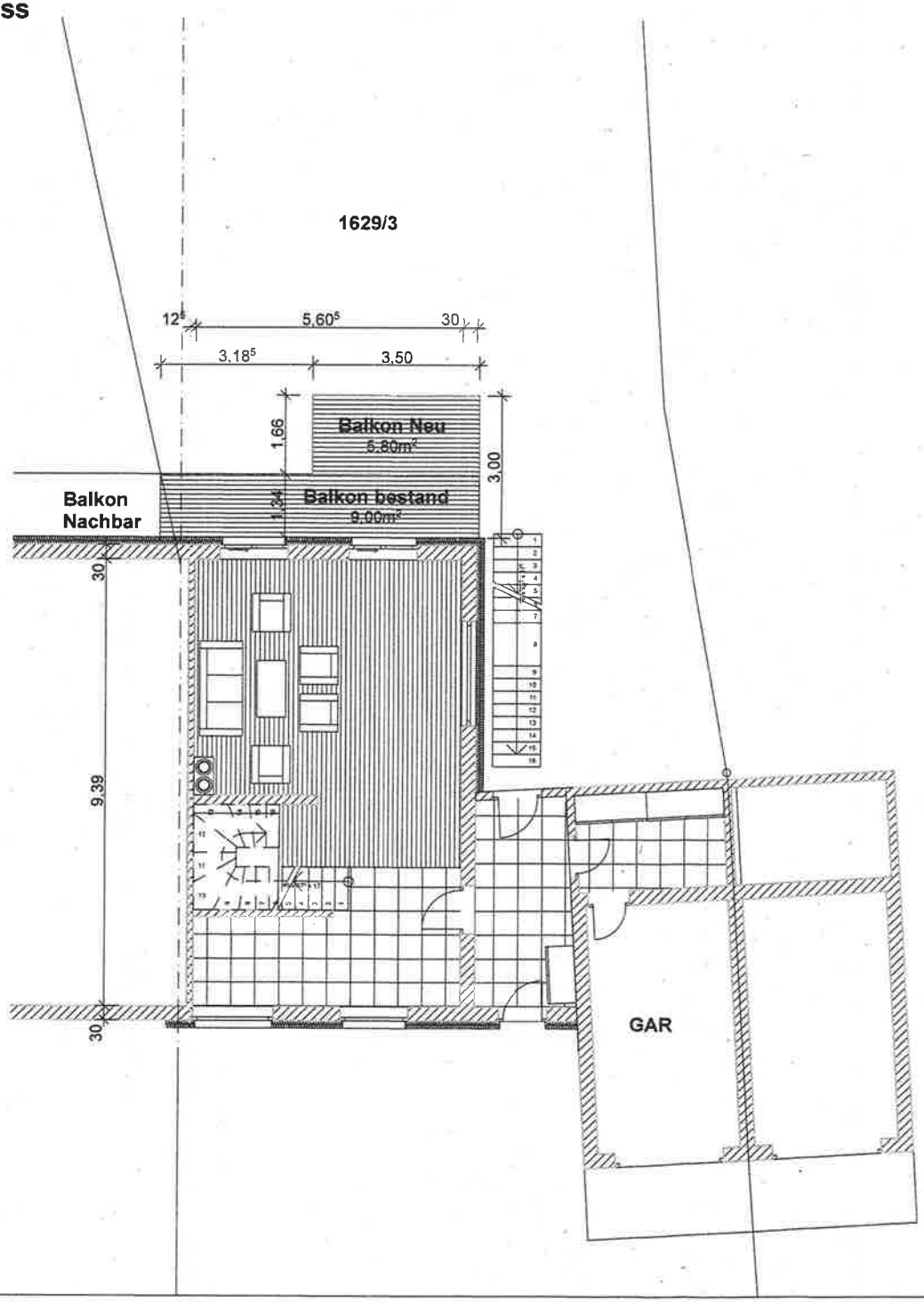
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach § 4 Abs. 4 und 5 LBO VVO

- Höhenangaben im Neuen System -
TH - Traufhöhe / FH - Firsthöhe
I - Lichtmast / V - Verkehrsschild
Ergänzende Geb. maße : s. Arch.pläne

MASSTAB: 1:500

architektur + energie
form follows energy
Ekkehardstrasse 10
78224 Singen am Hohentwiel
Tel: 07731-1873488 Fax: 07731-1873489
info@architektur-plus-energie.com
Dipl.-Ing. (FH) Christian Anghel-Damerow · Freier Architekt · Energieberater

Grundriss Erdgeschoss



architektur + energie
form follows energy

BAUVORHABEN:
Anbau Balkon an Bestandsgebäude

OBJEKT:
Rheinstrasse 6
78337 Öhningen
Flurst.: 1629/3

chs

PLANVERFASSER:
architektur + energie
Christian Anghel-Damerow
Ekkehardstraße 10
78224 Singen am Hohentwiel

Baueingabeplanung

Plantitel **GR EG**

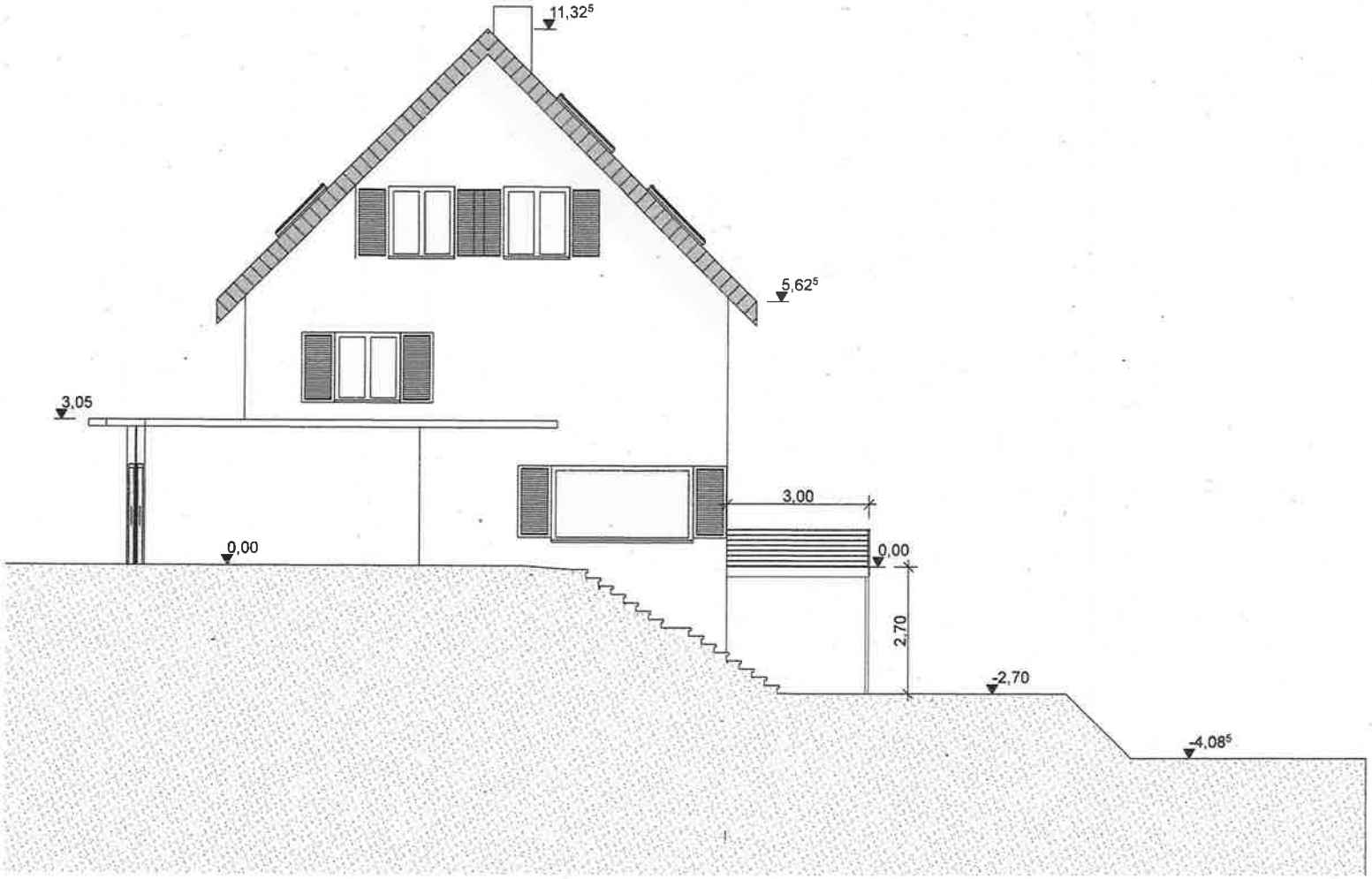
Plan NR. **0100219/18_37**

Maßstab **1:100**

Singen am Hohentwiel

ARCHITEKT:

Ansicht Balkon



architektur + energie
form follows energy

BAUVORHABEN:
Anbau Balkon an Bestandsgebäude

OBJEKT:
Rheinstrasse 6
78337 Öhningen
Flurst.: 1629/3

PLANVERFASSER:
architektur + energie
Christian Anghel-Damerow
Ekkehardstraße 10
78224 Singen am Hohentwiel

Baueingabeplanung

Plantitel **Ansicht Balkon**
Plan NR. **0100219/18_37**
Maßstab **1:100**

Singen am Hohentwiel

ARCHITEKT

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4c

Beschlussvorlage

Bauherr:	
Bauvorhaben:	Errichtung einer Dachterrasse mit Treppenzugang sowie Erweiterung einer bestehenden Dachgaupe
Baugrundstück:	Sonnenbergstr. 8, Öhningen,
Flurstück Nr.:	62
Gemarkung:	Schienen
Bautagebuch Nr.:	2021/11
Antragsart:	Bauantrag
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Bebauungsplan:	

Beschreibung des Vorhabens:

Nachdem der Gemeinderat dem Vorhaben in einer ersten Beschlussfassung das gemeindliche Einvernehmen im November 2020 erteilt hatte, wurde das leicht veränderte Vorhaben in der letzten Sitzung vertagt. Es wurde beschlossen, das zunächst ein Ortstermin des technischen Ausschusses vorzusehen ist, um die unkonventionelle Bauweise und deren Wirkung auf das Ortsbild richtig einordnen zu können.

Im Übrigen wird auf die Vorlage zur Sitzung am 30.03.2021 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Diskussion gestellt.

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 15.03.2021

Top 3g

Beschlussvorlage

Bauherr:	
Bauvorhaben:	Errichtung einer Dachterrasse mit Treppenzugang sowie Erweiterung einer bestehenden Dachgaupe
Baugrundstück:	Sonnenbergstr. 8, Öhningen,
Flurstück Nr.:	62
Gemarkung:	Schienen
Bautagebuch Nr.:	2021/11
Antragsart:	Bauantrag
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Bebauungsplan:	

Beschreibung des Vorhabens:

Das erneut vorgelegte Baugesuch wurde im November 2020 erstmalig behandelt. Der Gemeinderat hatte das Einvernehmen mehrheitlich erteilt. Nachdem im Nachgang hierzu der Bauantrag zurückgezogen wurde, wird er aktuell neu eingereicht. Die aktuelle Planung unterscheidet sich im Wesentlichen durch die verkleinerte Ausführung der Dachgaupe. Da hierdurch das Vorhaben weniger in Erscheinung tritt als bei der zuletzt beratenen Ausführung, sieht die Verwaltung keine Bedenken.

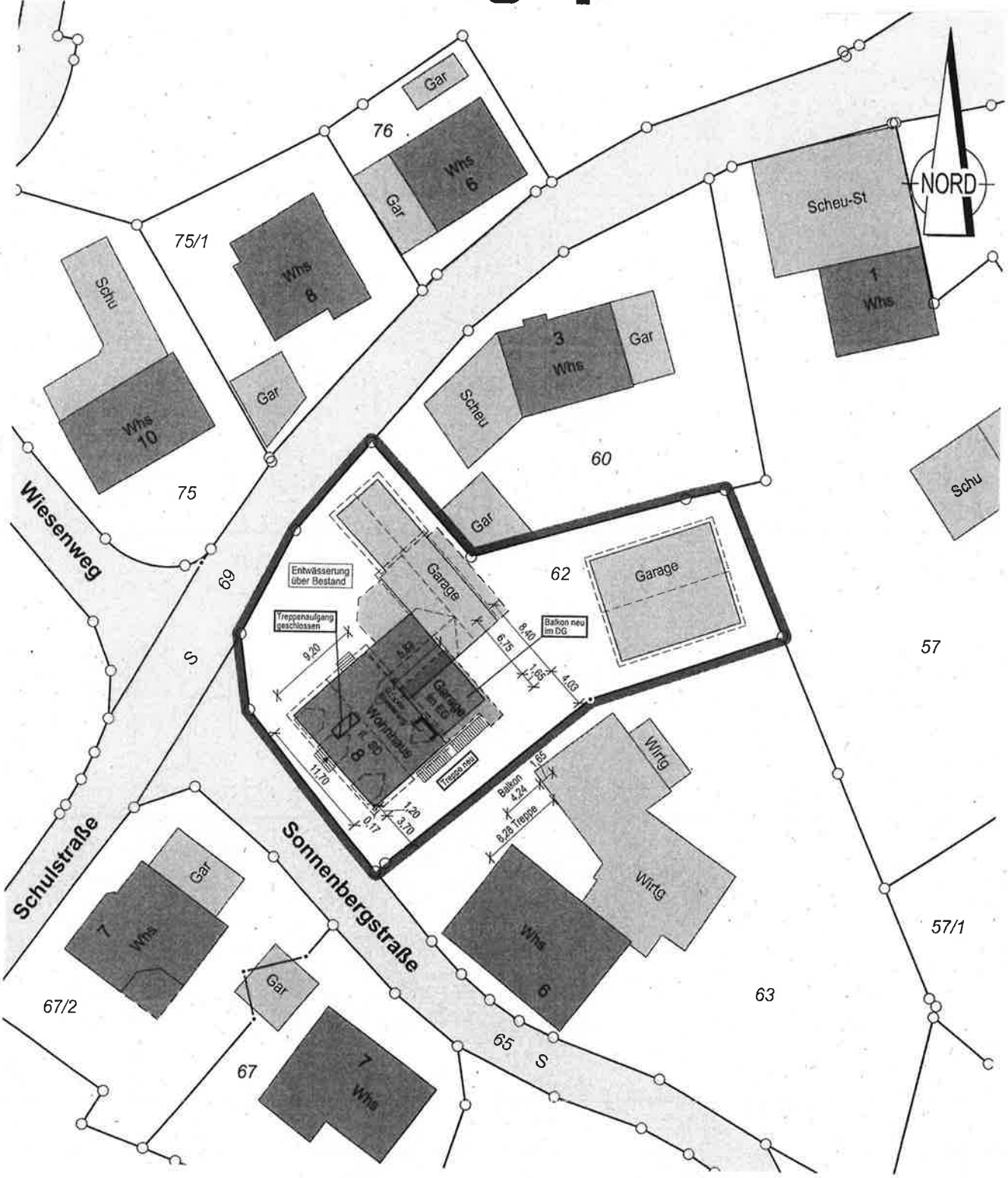
Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Landkreis: Konstanz
Gemeinde: Öhningen
Gemarkung: Schienen

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 03.03.2021

Grießhaber + Obergfell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Bismarckstr. 27
78315 Radolfzell
Tel. 07732/ 4549 Fax 07732/ 57621

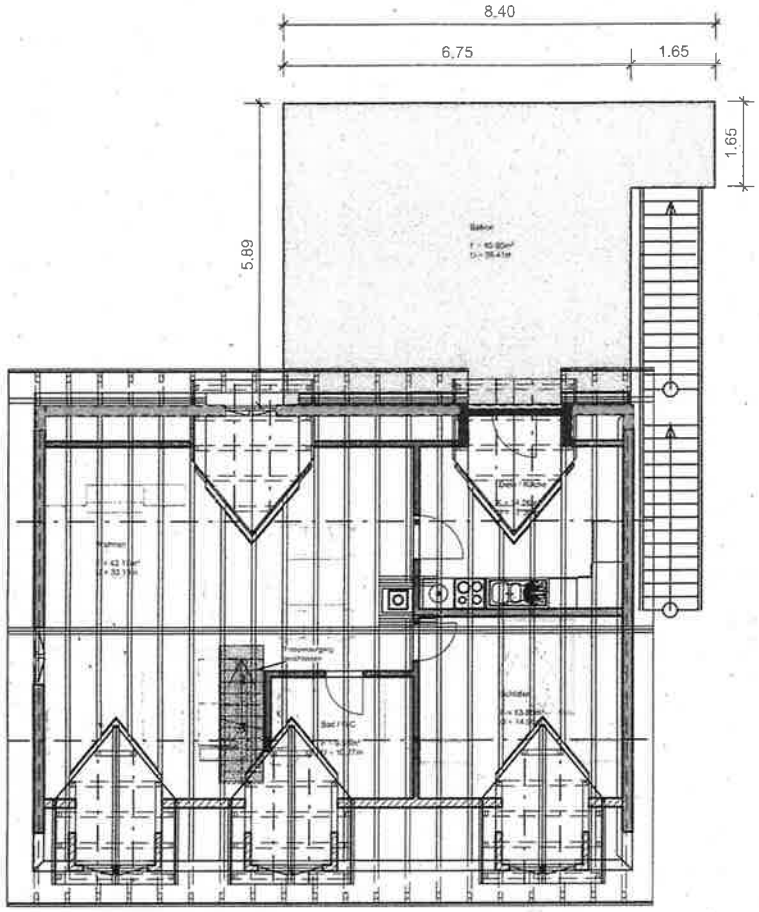
Dipl.-Ing. Klaus Obergfell
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Liste der Beratenden Ingenieure
Nr. 1664

Maßstab 1:500
0 5 10 15 20 25

Auftragsnr.: 20211537

Alle Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen.



Dachgeschoss

Baugesuch

Bauvorhaben:
Errichtung einer Dachterrasse
mit Treppenzugang
sowie Erweiterung einer
bestehenden Gaupe

Sonnenbergstr.8
Flst. Nr. 62
78337 Öhningen - Schienen

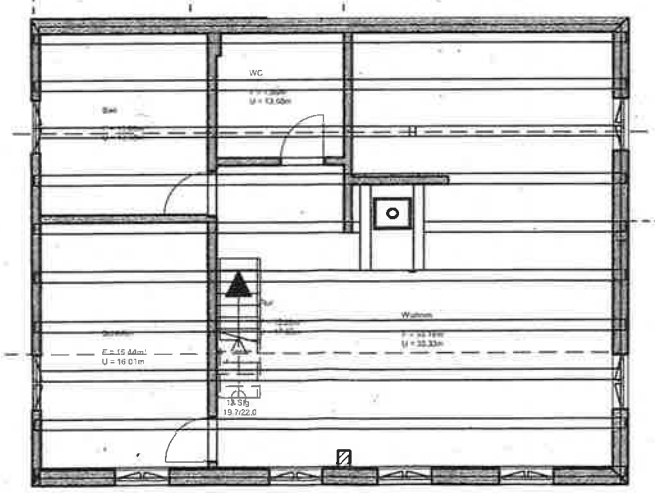
Planinhalt:
Grundriss DG
Maßstab
M 1:100

Bauherr:

Planverfasser:
Siegfried Pleli
Planung und Bauleitung
Kehlhofstraße 2
78337 Öhningen

Ort/Datum
Öhningen, den 03.03.2021

baubüro Pleli
planung und koordination von baudienstleistungen
siegfried pleli
tel 0 77 35 22 06
fax 0 77 35 93 82 94 mailto@baubuero-pleli.de
mobil 0 170 338 30 48 www.baubuero-pleli.de



Baugesuch

Bauvorhaben:
Errichtung einer Dachterrasse
mit Treppenzugang
sowie Erweiterung einer
bestehenden Gaupe

Sonnenbergstr.8
Flst. Nr. 62
78337 Öhningen - Schienen

Planinhalt:
Grundriss OG
Maßstab
M 1:100

Bauherr:

.....

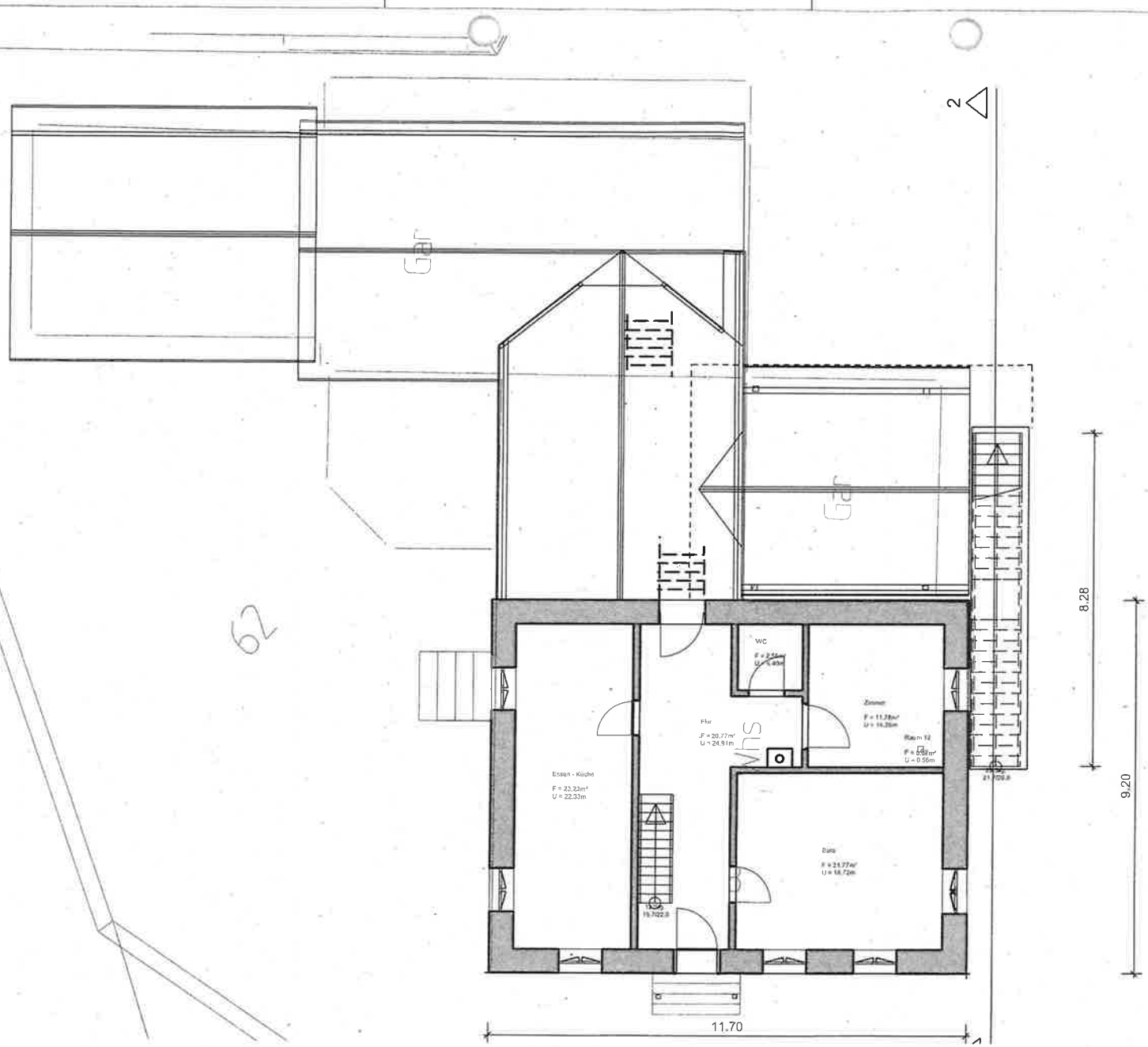
.....

Planverfasser:
Siegfried Pleli
Planung und Bauleitung
Kehlhofstraße 2
78337 Öhningen

.....

Ort/Datum
Öhningen, den 03.03.2021

baubüro Pleli
planung und koordination von bauleistungen
siegfried pleli
tel 0 77 35 22 05
fax 0 77 35 93 62 94 mailto@baubuero-pleli.de
mobil 0170 338 30 48 www.baubuero-pleli.de



Baugesuch

Bauvorhaben:
Errichtung einer Dachterrasse
mit Treppenzugang
sowie Erweiterung einer
bestehenden Gaupe

Sonnenbergstr.8
Flst. Nr 62
78337 Öhningen – Schienen

Planinhalt:
Grundriss EG
Maßstab
M 1:100

Bauherr:

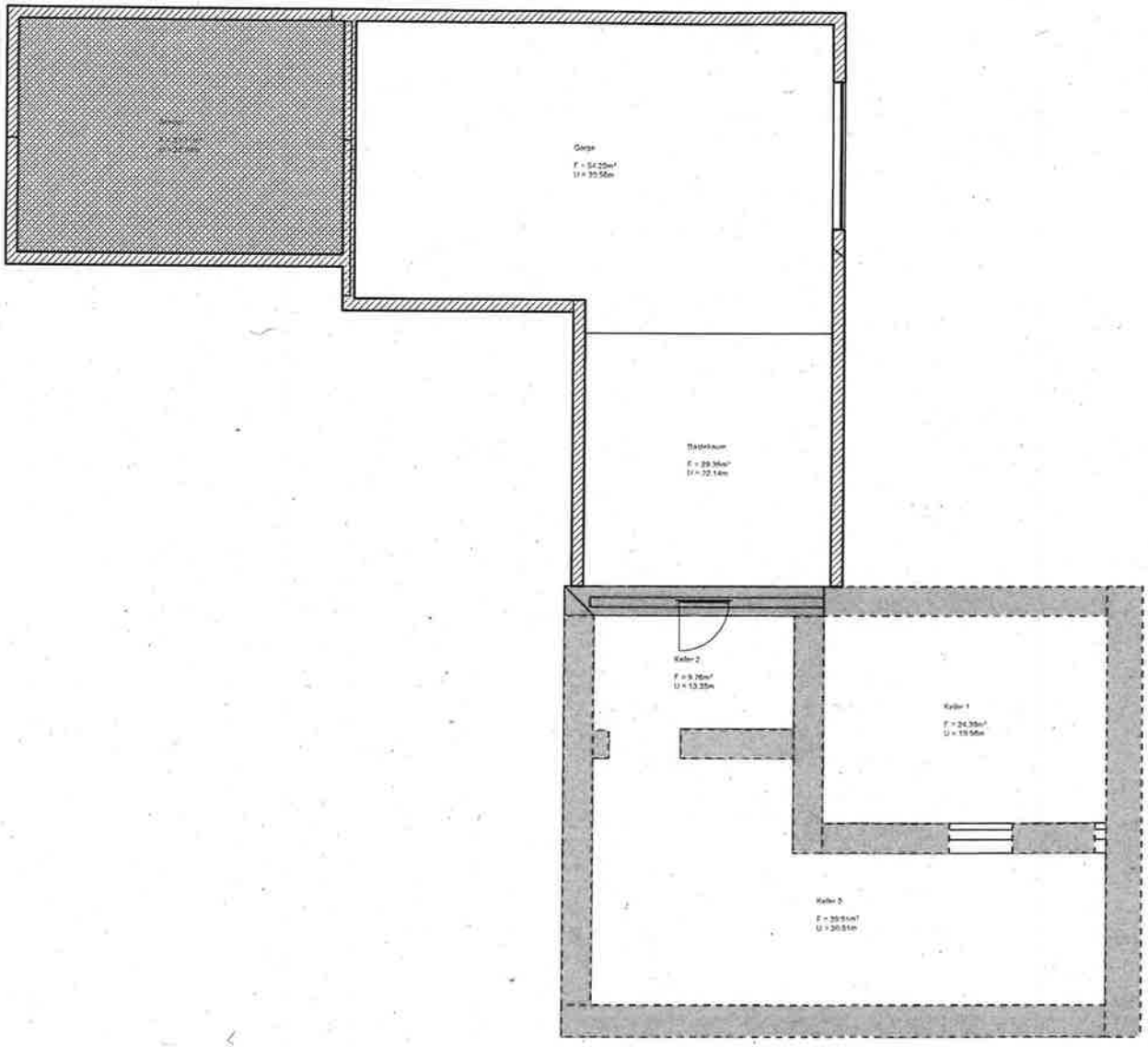
.....

Planverfasser:
Siegfried Pleli
Planung und Bauleitung
Kehlhofstraße 2
78337 Öhningen

.....

Ort/Datum
Öhningen, den 03.03.2021

baubüro Pleli
planung und koordination von baudienstleistungen
siegfried pleli
tel 0 77 35 22 05
fax 0 77 35 93 83 94 mailto@baubuero-pleli.de
mobil 0170 338 90 48 www.baubuero-pleli.de



Kellergeschos

Baugesuch

Bauvorhaben:
Errichtung einer Dachterrasse
mit Treppenzugang
sowie Erweiterung einer
bestehenden Gaupe

Sonnenbergstr.8
Flst. Nr 62
78337 Öhningen - Schienen

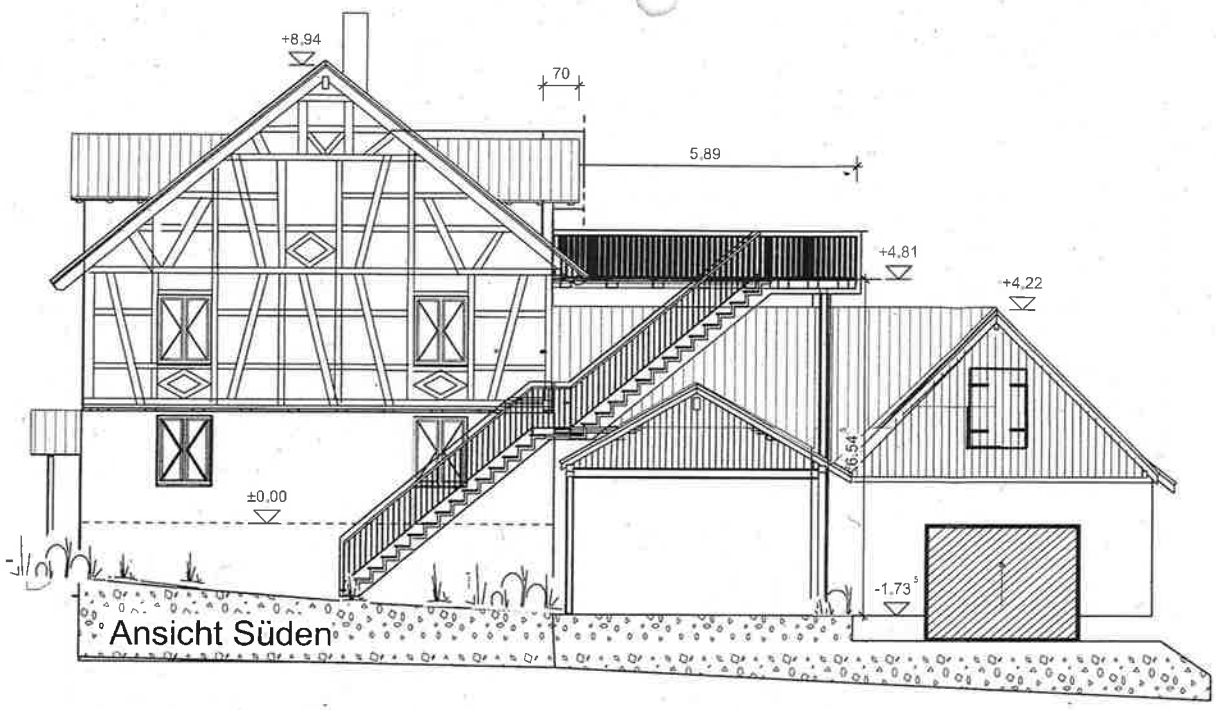
Planinhalt:
Grundriss KG
Maßstab
M 1:100

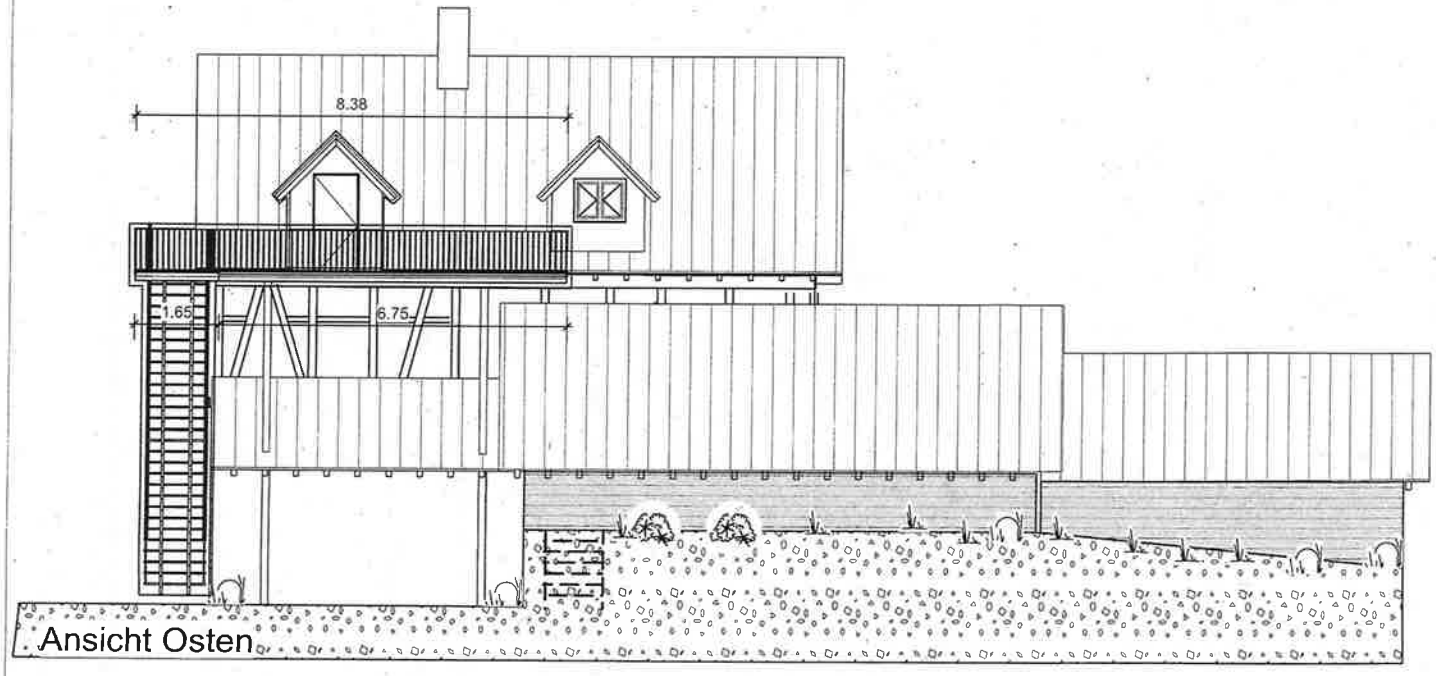
Bauherr:

Planverfasser:
Siegfried Pleli
Planung und Bauleitung
Kehlhofstraße 2
78337 Öhningen

Ort/Datum
Öhningen, den 03.03.2021

baubüro Pleli
planung und koordination von baudienstleistungen
siegfried pleli
tel 0 77 35 22 06
fax 0 77 35 93 82 94 mailto@baubuero-pleli.de
mobil 0170 838 30 48 www.baubuero-pleli.de





Baugesuch

Bauvorhaben:
Errichtung einer Dachterrasse
mit Treppenzugang
sowie Erweiterung einer
bestehenden Gaupe

Sonnenbergstr.8
Flst. Nr. 62
78337 Öhningen - Schienen

Planinhalt:
Ansicht Süden
Ansicht Osten

Maßstab
M 1:100

Bauherr:

.....

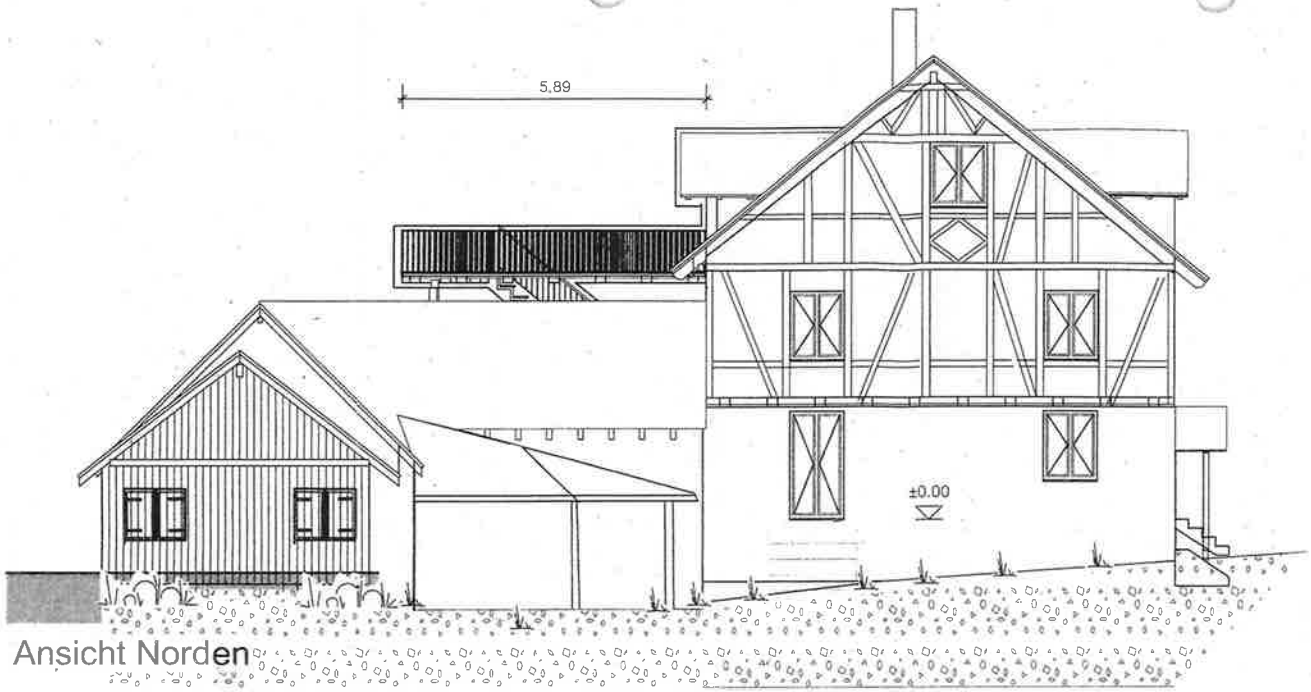
Planverfasser:
Siegfried Pleli
Planung und Bauleitung
Kehlhofstraße 2
78337 Öhningen

SPleli

.....

Ort/Datum
Öhningen, den 03.03.2021

baubüro Pleli
planung und koordination von baudienstleistungen
siegfried pleli
tel 0 77 35 23 06
fax 0 77 35 93 82 94 mailto@baubuero-pleli.de
mobil 01 70 338 30 48 www.baubuero-pleli.de



Ansicht Norden

Ansicht Westen

Baugesuch

Bauvorhaben:
Errichtung einer Dachterrasse
mit Treppenzugang
sowie Erweiterung einer
bestehenden Gaupe

Sonnenbergstr.8
Flst. Nr 62
78337 Öhningen - Schienen

Planinhalt:
Ansicht Norden
Ansicht Westen

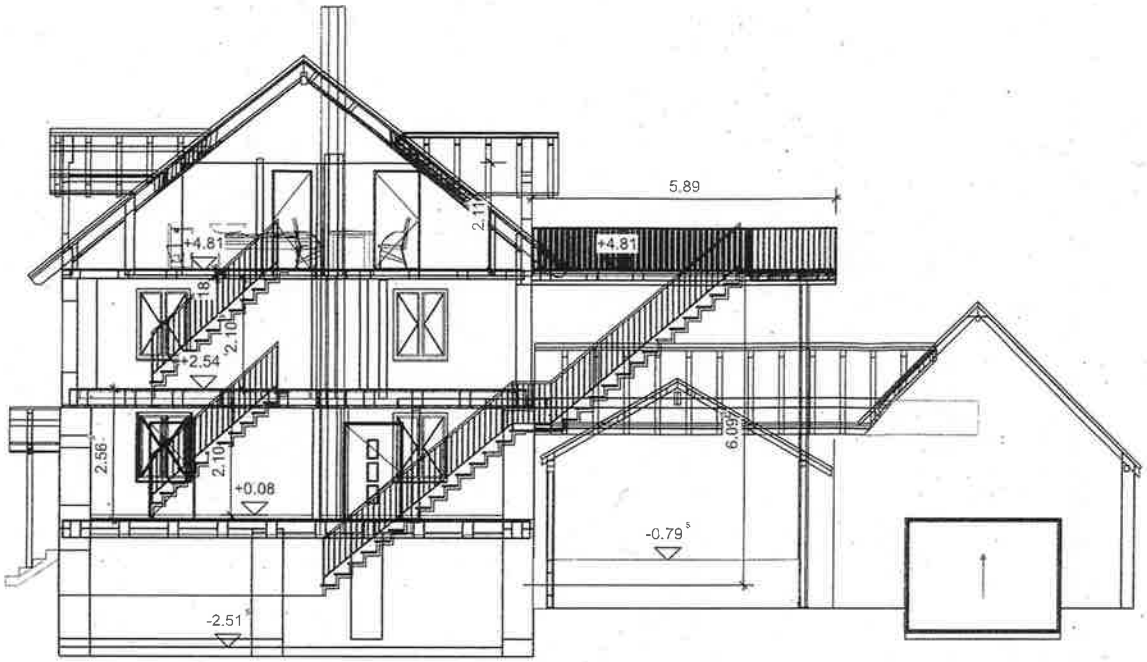
Maßstab
M 1:100

Bauherr:

Planverfasser:
Siegfried Pleli
Planung und Bauleitung
Kehlhofstraße 2
78337 Öhningen

Ort/Datum
Öhningen, den 03.03.2021

baubüro Pleli
planung und koordination von bauleistungen
siegfried pleli
tel 0 77 35 92 06
fax 0 77 35 93 83 84
mobil 01 70 838 30 48
mail@baubuero-pleli.de
www.baubuero-pleli.de



Baugesuch

Bauvorhaben:
Errichtung einer Dachterrasse
mit Treppenzugang
sowie Erweiterung einer
bestehenden Gaupe

Sonnenbergstr.8
Flst. Nr. 62
78337 Öhningen - Schienen

Planinhalt:
Ansicht Schnitt
Isometrie

Maßstab
M 1:100

Bauherr:

Planverfasser:
Siegfried Pleli
Planung und Bauleitung
Kehlhofstraße 2
78337 Öhningen

S. Pleli

Ort/Datum
Öhningen, den 03.03.2021

baubüro Pleli
planung und koordination von baudienstleistungen
siegfried pleli
tel 0 77 35 22 06
fax 0 77 35 93 82 94 mailto@baubuero-pleli.de
mobil 01 70 338 30 43 www.baubuero-pleli.de

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4d

Beschlussvorlage

Bauherr:	
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohnhauses (3WE) mit integrierter Garage
Baugrundstück:	Mühlbachweg, Öhningen,
Flurstück Nr.:	647
Gemarkung:	Schienen
Bautagebuch Nr.:	2021/13
Antragsart:	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Rechtsgrundlage:	§ 30 I BauGB
Bebauungsplan:	Bruderhof

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück im Bebauungsplangebiet Bruderhof ein Wohnhaus mit integrierter Garage zu errichten. Das Gebäude ist mit einer Größe von 14,99 m x 10,99 m vorgesehen. Nach Süden ist eine vollständig erdüberdeckte Tiefgarage mit einer weiteren Größe von 8,52 bzw. 5,76 x 14,99 vorgesehen. Ausweislich der Planvorlagen soll diese lediglich mit der Zufahrtsrampe und dem Tor in Erscheinung treten.

Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt Bebauungsplan konform bergseits 3,50 talseits 5,50 m. Auch die Geschossigkeit entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans. Geschossfläche und Grundfläche sind ebenfalls innerhalb der Vorgaben. Nicht den Bebauungsplanvorgaben entspricht der Umstand, dass nach Süden hin eine Gaupe vorgesehen wird und das die Balkone das Baufenster zur Straße hin überschreiten (dies kann ausnahmsweise gestattet werden, sofern das Ortsbild hierdurch nicht negativ beeinträchtigt wird). Für beide Punkte liegen Präzedenzfälle im Gebiet vor.

Im Hinblick auf die Baugrenzen ist jedoch festzustellen, dass das Gebäude diese an drei Seiten überschreitet (in zwei Bereichen nahezu 2 m). Diese Überschreitung wird auch durch ein leichtes Eindrehen des Baukörpers begünstigt. Die Breite des Baufensters beträgt 13 m. Ein 15 m breiter Baukörper würde auch nach herreindrehen die Baugrenze überschreiten.

Grundsätzlich erscheint die Überschreitung der Baugrenzen problematisch. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch beim südlich gelegenen Wohnhaus Mühlbachweg 11 eine Befreiung ausgesprochen worden war (dies jedoch offenbar mit dem Wunsch, das Gebäude näher an die Straße heranzurücken, um zu vermeiden, dass dieses mächtiger in Erscheinung tritt).

Das Gebäude verfügt über drei Wohneinheiten. Sämtliche Wohneinheiten benötigen jeweils 1,5 Stellplätze. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde müssen daher 5 Stellplätze nachgewiesen werden. In den Bauvorlagen ist kein Stellplatznachweis geführt. Dies ist nachzuholen. Davon ausgehend, dass in der Tiefgarage drei Fahrzeuge Platz finden sollten, dürfte der Nachweis von weiteren zwei Stellplätzen auf dem Baugrundstück notwendig werden. Auch wenn davon auszugehen ist, dass dies insbesondere im westlichen Grundstücksbereich möglich sein wird, ist ein Stellplatznachweis zwingend nachzufordern.

Befreiungen:

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	**Beschlussvorschlag**
Errichtung einer Dachgaupe	wird zugestimmt
Überschreitung der Baugrenze	wird zur Diskusstion gestellt
Balkone außerhalb Baugrenze (Ausnahme)	wird zugestimmt

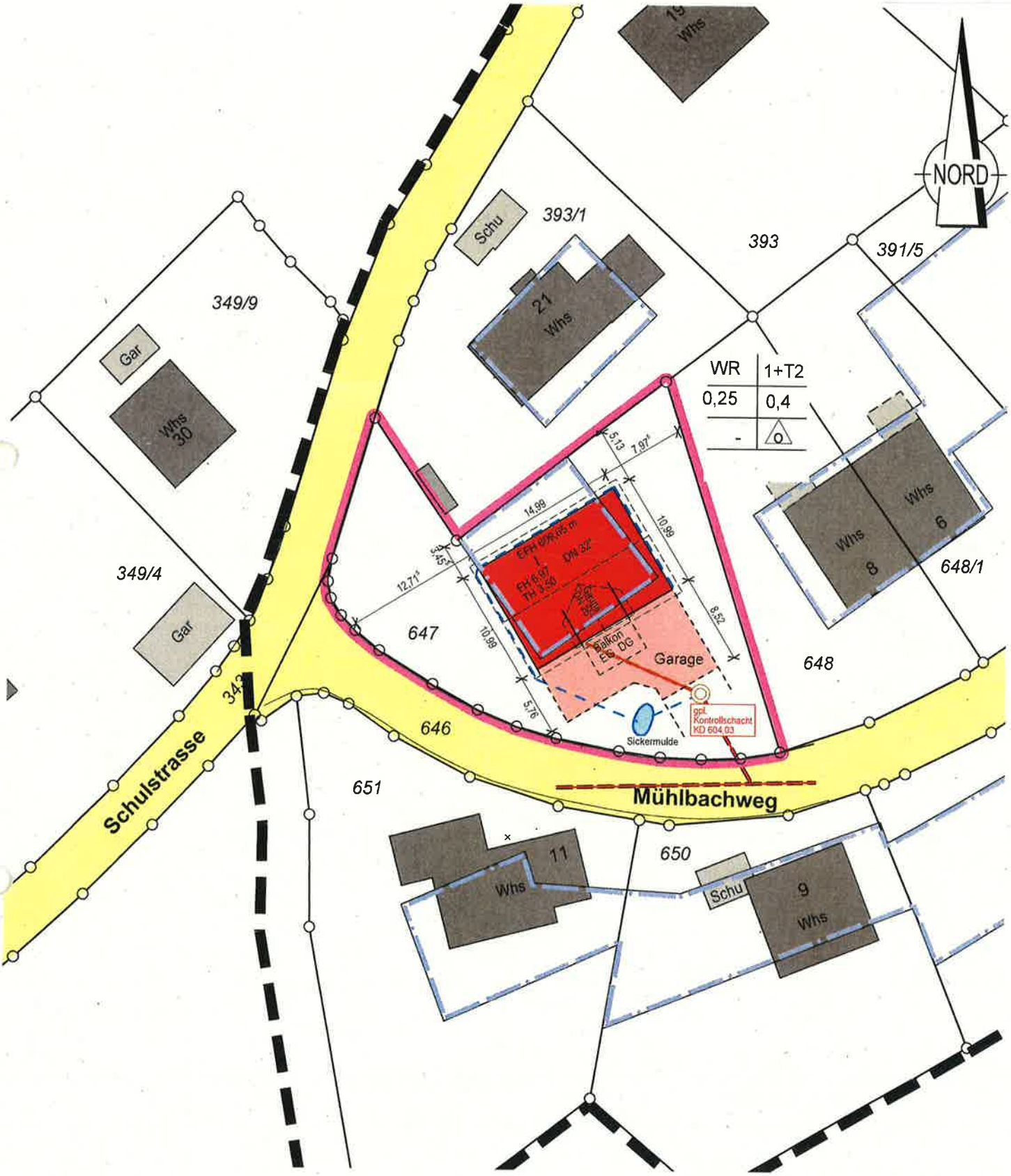
Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Diskussion gestellt.

Landkreis: Konstanz
Gemeinde: Öhningen
Gemarkung: Schienen

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4 LBOVVO)



Maßstab 1:500
0 5 10 15 20 25

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 11.03.2021

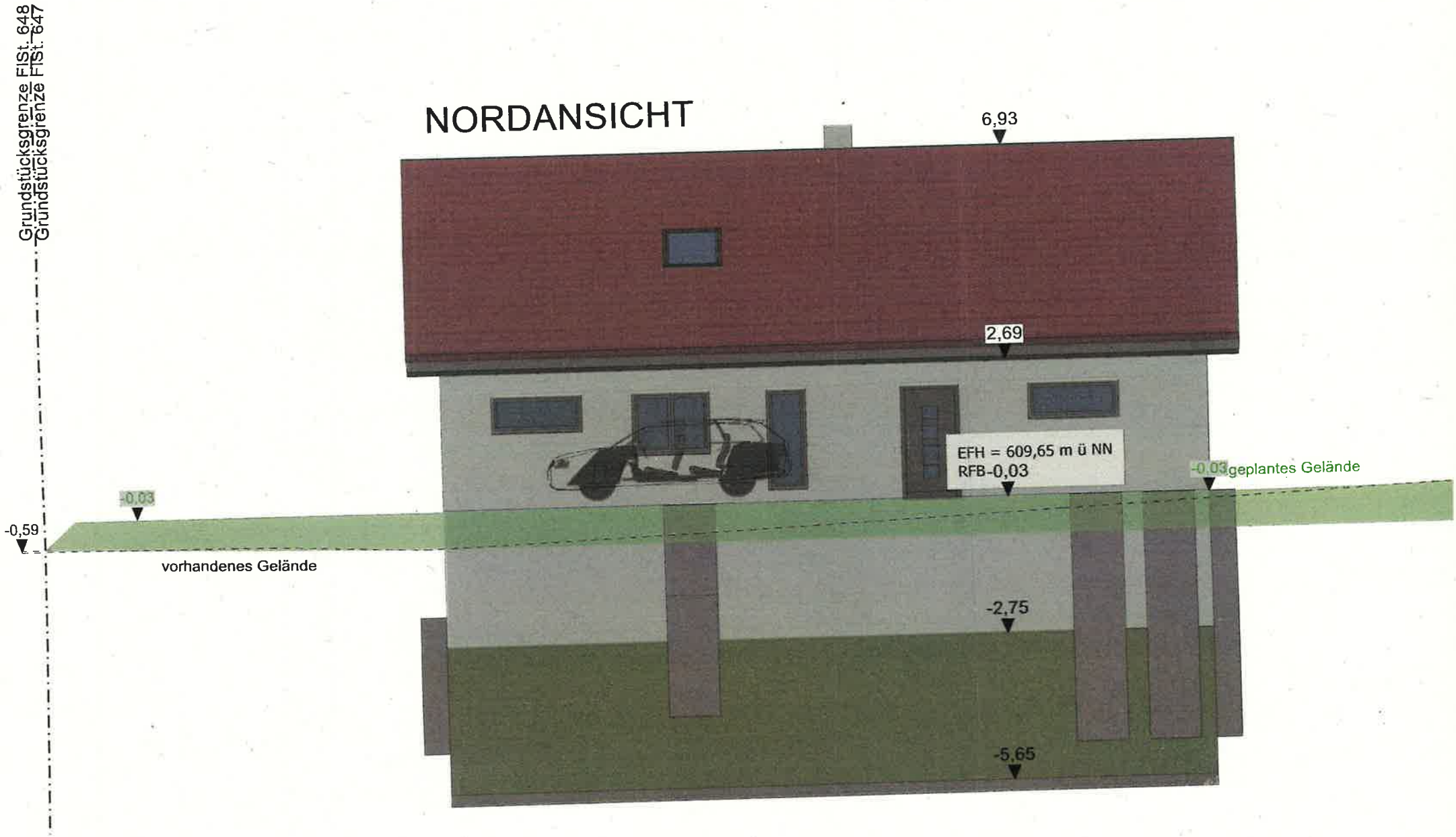
Grießhaber + Obergfell GbR
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
Bismarckstr. 27
78315 Radolfzell
Tel. 07732/ 4549 Fax.07732/ 57621

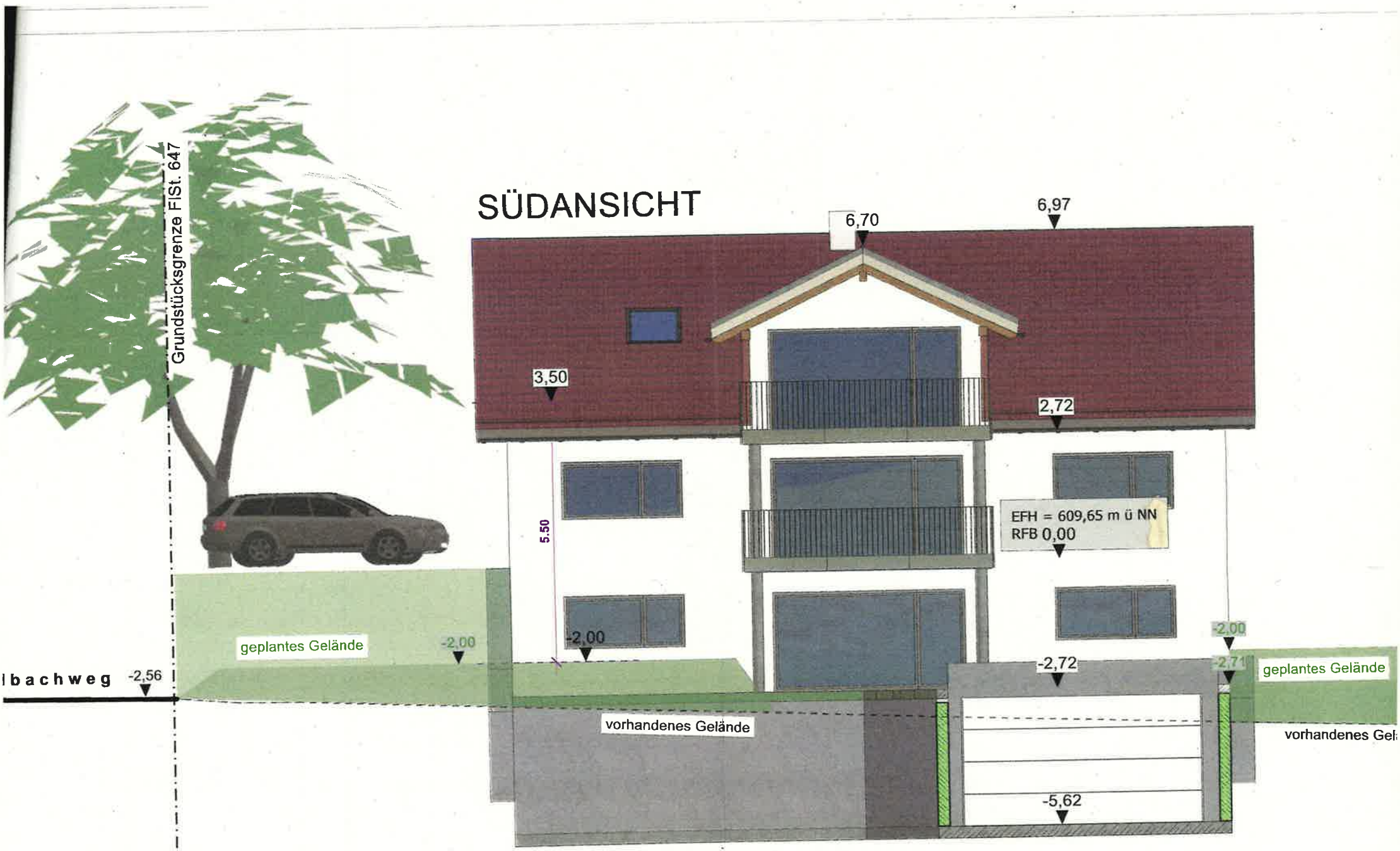
Dipl.-Ing. Klaus Obergfell
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Liste der Beratenden Ingenieure Nr. 1664

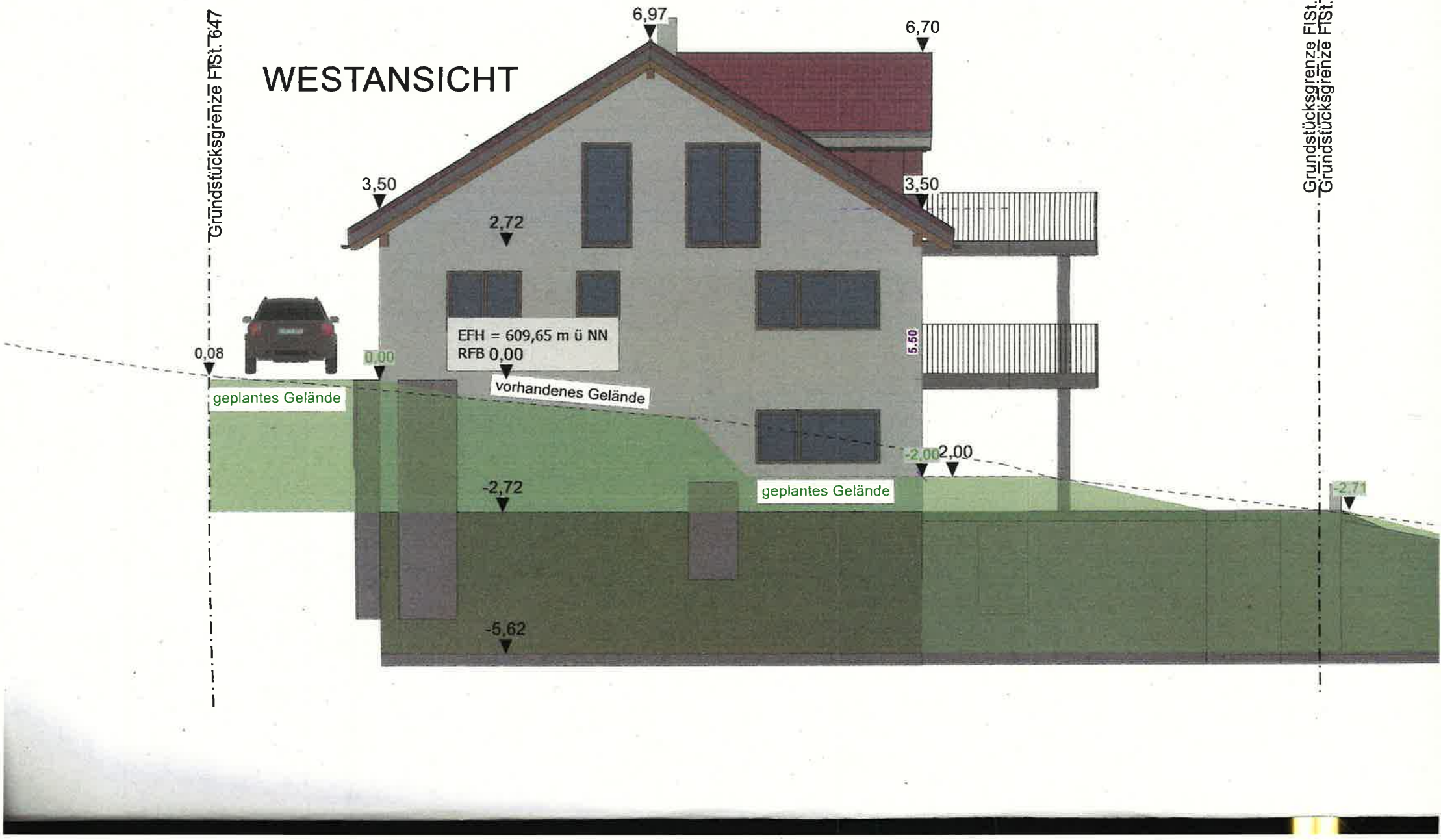
Auftragsnr.: 20200385

Alle Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

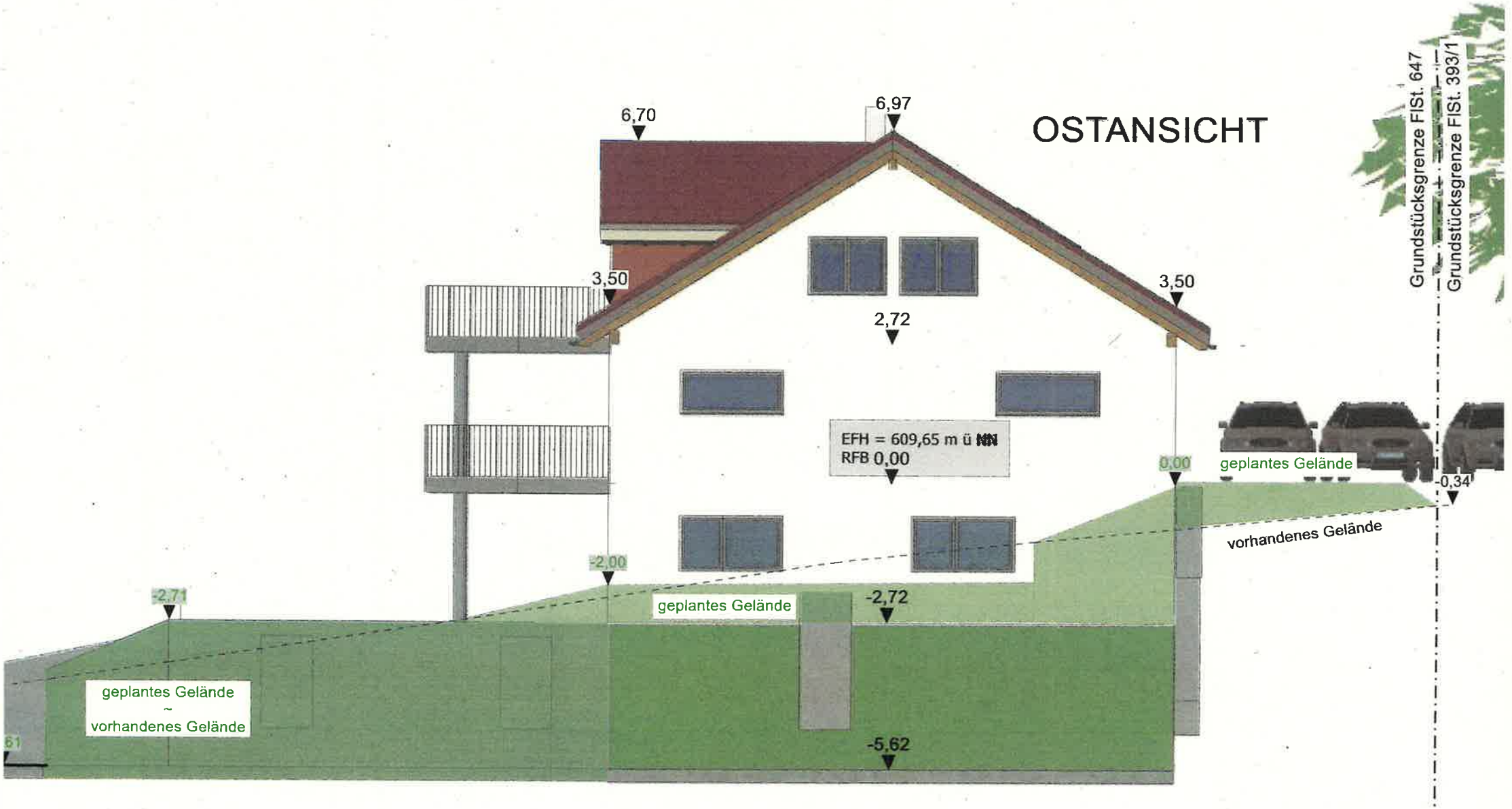
Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen.


Grundstücksgrenze FlSt. 648
Grundstücksgrenze FlSt. 647
NORDANSICHT
6,93
2,69
EFH = 609,65 m ü NN
RFB-0,03
-0,03
geplantes Gelände
-0,03
-0,59
vorhandenes Gelände
-2,75
-5,65

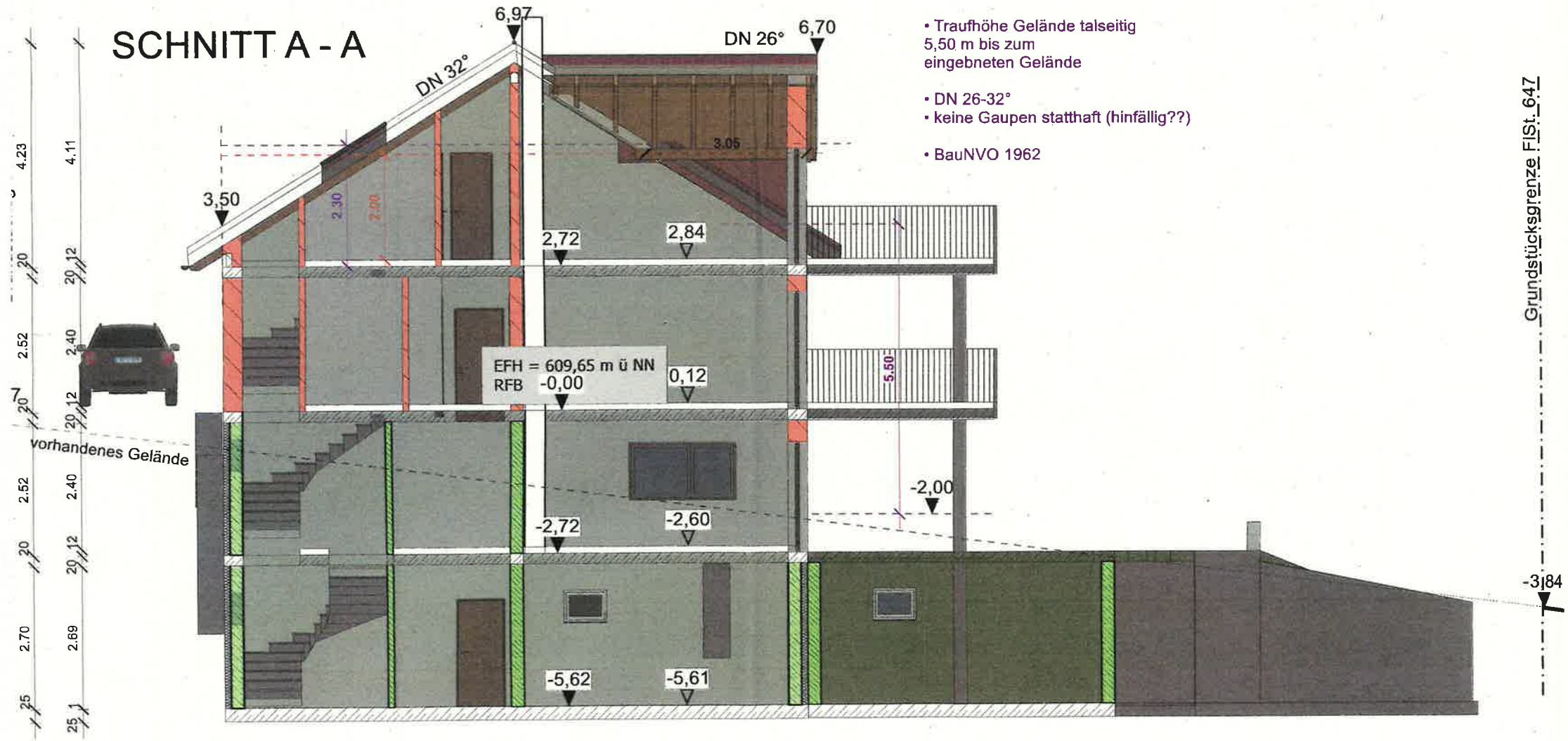

SÜDANSICHT
Grundstücksgrenze FlSt. 647
6,70
6,97
3,50
2,72
EFH = 609,65 m ü NN
RFB 0,00
5.50
-2,00
-2,00
geplantes Gelände
-2,56
-2,72
-2,71
-2,00
geplantes Gelände
vorhandenes Gelände
vorhandenes Gel
-5,62


WESTANSICHT
Grundstücksgrenze FlSt. 647
Grundstücksgrenze FlSt. 647
6,97
6,70
3,50
3,50
2,72
EFH = 609,65 m ü NN
RFB 0,00
5.50
0,08
0,00
vorhandenes Gelände
geplantes Gelände
-2,00
2,00
-2,72
geplantes Gelände
-2,71
-5,62

OSTANSICHT

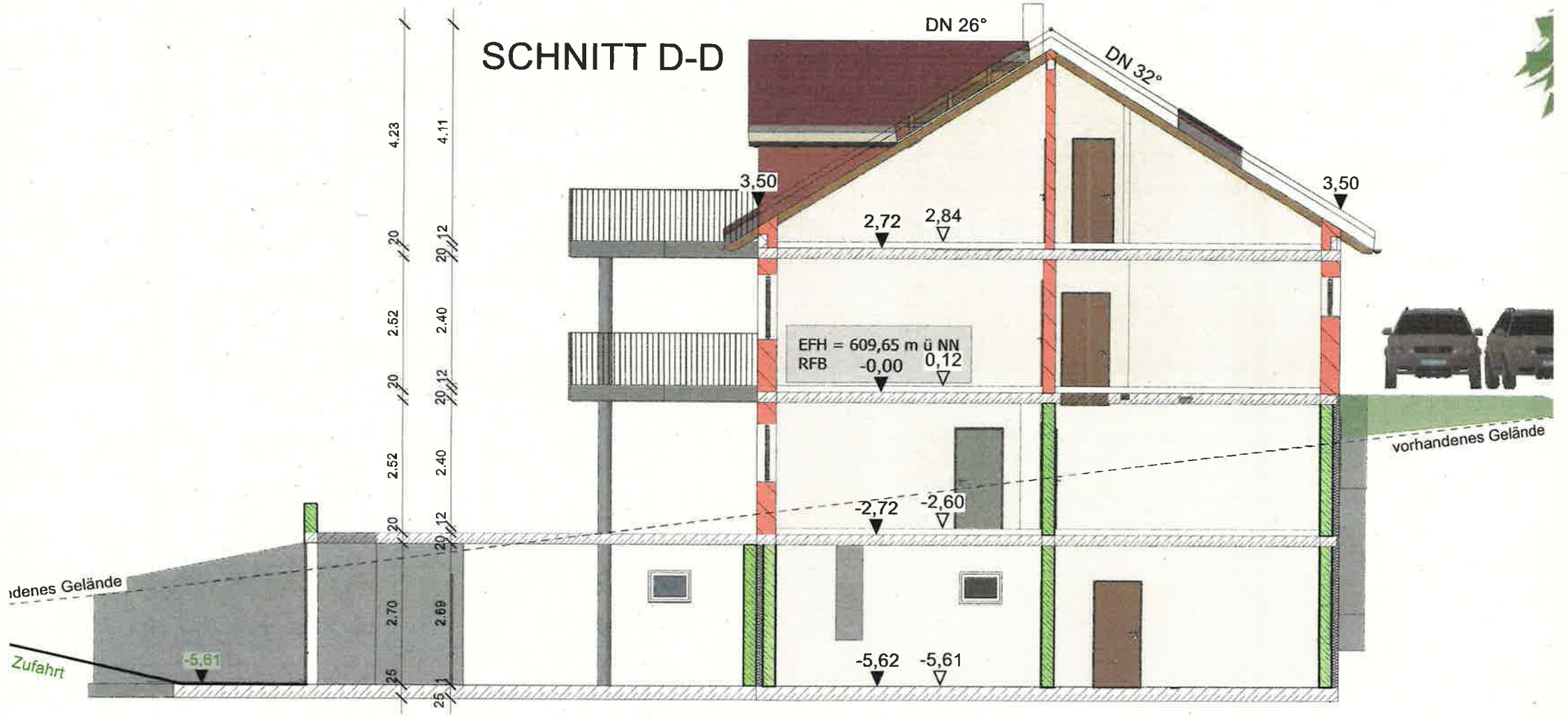

6,70
6,97
3,50
3,50
2,72
EFH = 609,65 m ü NN
RFB 0,00
0,00
geplantes Gelände
-0,34
vorhandenes Gelände
-2,00
-2,71
geplantes Gelände
-2,72
geplantes Gelände
~
vorhandenes Gelände
-5,62
Grundstücksgrenze FlSt. 647
Grundstücksgrenze FlSt. 393/1

SCHNITT A - A



- Traufhöhe Gelände talseitig 5,50 m bis zum eingebneten Gelände
- DN 26-32°
- keine Gaupen statthaft (hinfällig??)
- BauNVO 1962

SCHNITT D-D


DN 26°
DN 32°
3,50
3,50
2,72
2,84
EFH = 609,65 m ü NN
RFB -0,00
0,12
vorhandenes Gelände
-2,72
-2,60
-5,62
-5,61
-5,61
Zufahrt
4.23
4.11
2.52
2.40
2.52
2.40
2.70
2.69

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4e

Beschlussvorlage

Bauherr:

Bauvorhaben: Neubau einer Gaststätte im Erdgeschoss sowie 4 Ferienwohnungen im EG und OG in Verbindung mit einem Kleintierzoo zum bestehenden landw. Betrieb
Baugrundstück: Oberer Salenhof, Öhningen,
Flurstück Nr.: 1766
Gemarkung: Wangen

Bautagebuch Nr.: 2021/14
Antragsart: Bauvoranfrage
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Bebauungsplan:

Beschreibung des Vorhabens:

Die Bauherrschaft möchte im Rahmen einer Bauvoranfrage die Möglichkeit klären auf dem Oberen Salenhof ein Gebäude mit einer Grundfläche von 33,61 m mit 11,49 m zuzüglich einer Terrasse zu errichten. Dieses Gebäude soll eine Gaststätte mit 28 (Innen) und 16 (Außen) Sitzplätzen sowie 4 Ferienwohnungen aufnehmen. Darüber hinaus wird ein Kleintierzoo beabsichtigt. Das Gebäude soll überwiegend zweigeschossig zum Tragen kommen und verfügt im Wesentlichen über eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 9,69 m. Im Bereich der Gaststätte beträgt die Firsthöhe 6,63 m (dort nur eingeschossig).

Der Antragsteller beabsichtigt mit der Maßnahme den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu stärken. Auch wenn im Hinblick auf eine Stärkung der touristischen Infrastruktur das Vorhaben einen gewissen Charme haben mag, gelten für die Genehmigungsfähigkeit doch die Regelungen des § 35 BauGB. Demnach kann ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 privilegiert sein, wenn seine Realisierung unmittelbar dem landwirtschaftlichen Zweck dient, oder ihn angemessen unterstützt. Inwieweit dies die Errichtung einer Gaststätte mit Fremdenzimmern umfasst, wird bezweifelt. In seiner höchstrichterlichen Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg dies im Jahr 1995 mit folgendem Leitsatz entschieden:

„Eine auf einem Aussiedlerhof ganzjährig betriebene Gaststätte mit Sitzgelegenheiten für 60 Personen in den Gasträumen und zusätzlichen Sitzplätzen auf einer Außenterrasse stellt keinen "mitgezogenen" landwirtschaftlichen Betriebsteil, sondern einen gleichrangig neben der Landwirtschaft geführten gewerblichen Betrieb dar, der im Außenbereich nicht nach § 35 Abs 1 Nr 1 BauGB privilegiert zulässig ist.“

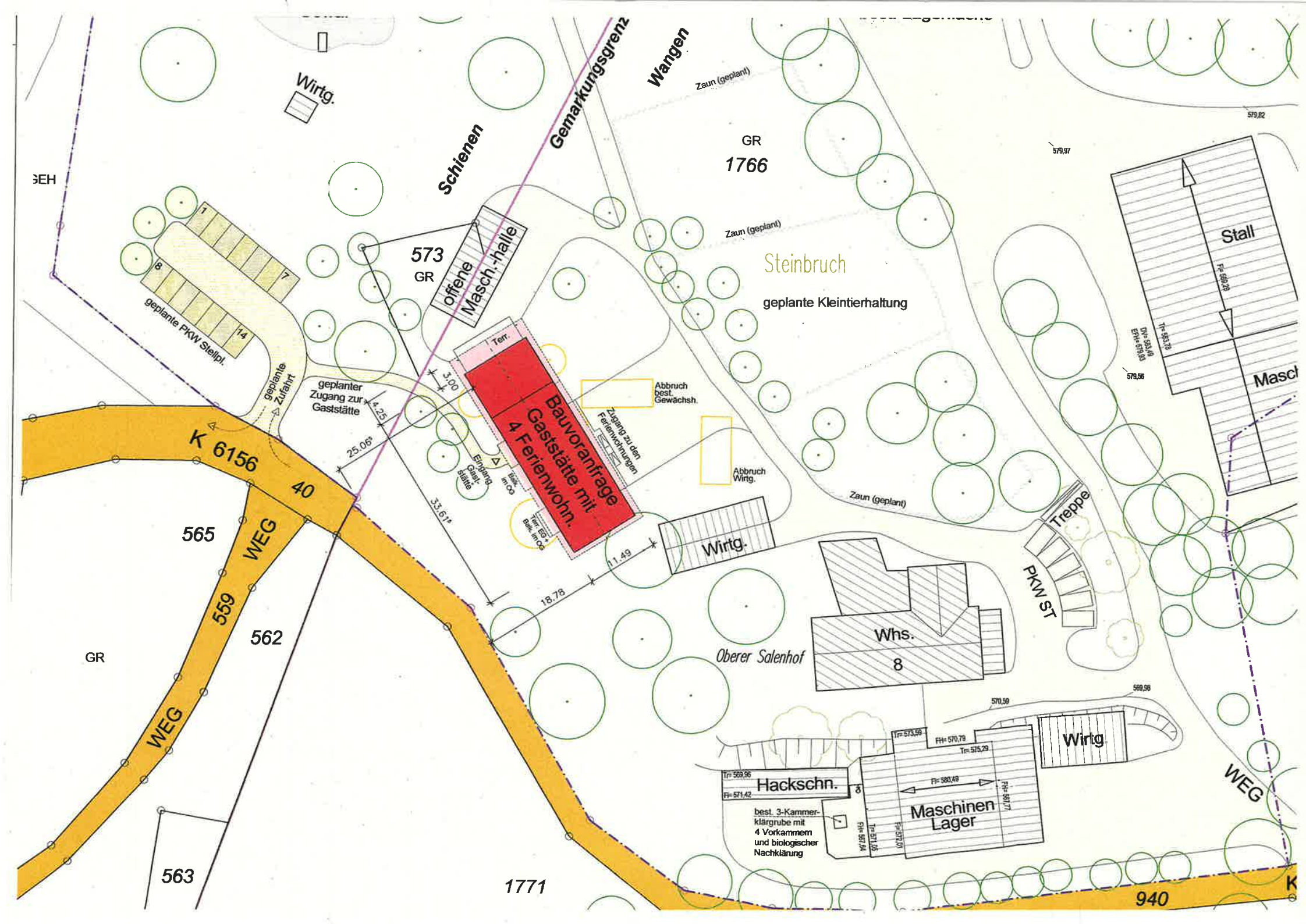
Im Weiteren hielt der Verwaltungsgerichtshof lediglich eine Straußenwirtschaft auf einem Aussiedlerhof für nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig. Ein „normaler“ Gaststättenbetrieb ist regelmäßig gewerblich geprägt und nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zu beurteilen.

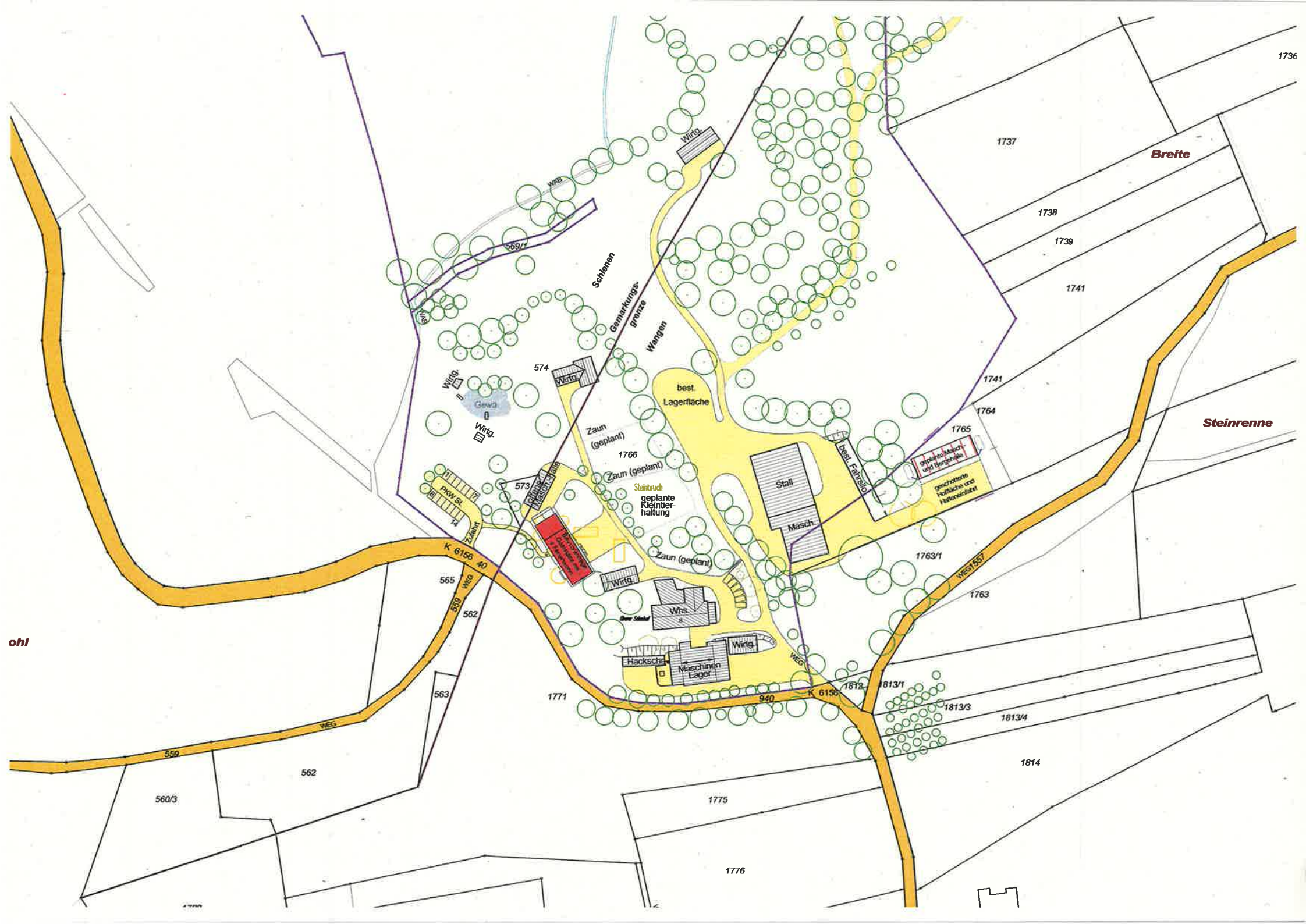
Die Verwaltung geht davon aus, dass eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht gegeben ist, zumal das Vorhaben des Flächennutzungsplanes entgegensteht.

Sofern im weiteren Verfahren Erkenntnisse für eine günstigere Beurteilung (z.B. Änderung der Betriebsausrichtung zur Straußenwirtschaft, Begrenzung der Öffnungszeiten o.ä.) kann eine erneute Vorlage ins Auge gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

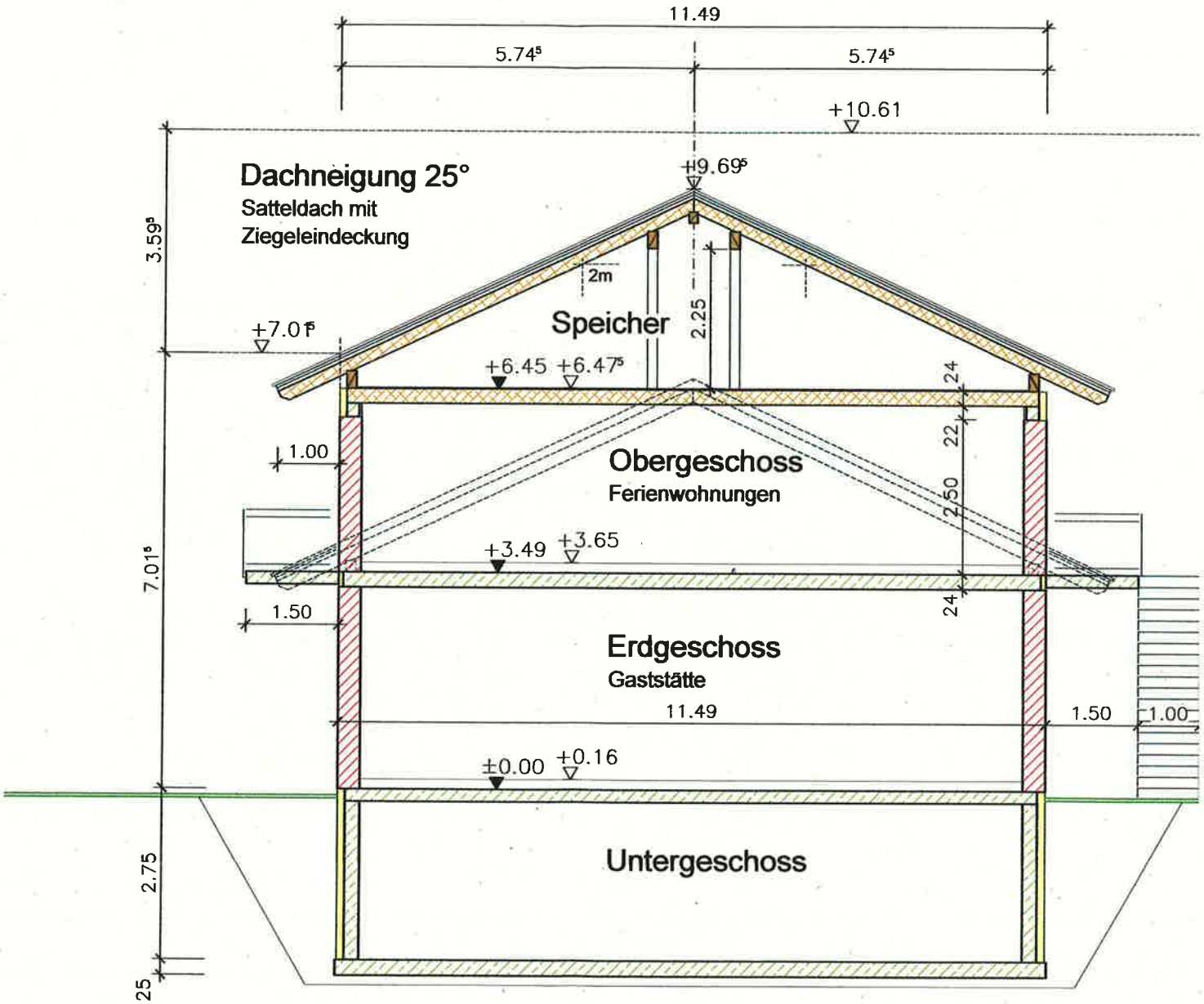
Das gemeindliche Einvernehme wird versagt.


Wirtg.
Schienen
Gemarkungsgrenz
Wangen
Zaun (geplant)
GR
1766
579,97
579,82
573
GR
offene Masch.-halle
Steinbruch
geplante Kleintierhaltung
Stall
Fi= 569,28
Tr= 563,78
DN= 563,49
EFH= 579,98
579,56
Masch
1
8
7
14
geplante PKW Stellpl.
geplante Zufahrt
geplanter Zugang zur Gaststätte
Terr.
3,00
4,25
25,06*
33,61*
Bauvoranfrage Gaststätte mit 4 Ferienwohn.
Abbruch best. Gewächsh.
Zugang zu den Ferienwohnungen
Abbruch Wirtg.
Eingang Gast-stätte
Terr. EG + Balk. im OG
Balk. im OG
11,49
18,78
Wirtg.
Treppe
PKW ST
K 6156
40
565
WEG
559
562
GR
Whs.
8
Oberer Salenhof
570,59
569,98
Tr= 573,59
FH= 570,79
Tr= 575,29
Wirtg
Tr= 569,96
Fi= 571,42
Hackschn.
Fi= 580,49
FH= 567,77
Maschinen Lager
best. 3-Kammer-klärgrube mit 4 Vorkammern und biologischer Nachklärung
Tr= 571,05
Fi= 570,01
FH= 567,04
WEG
563
1771
940
K

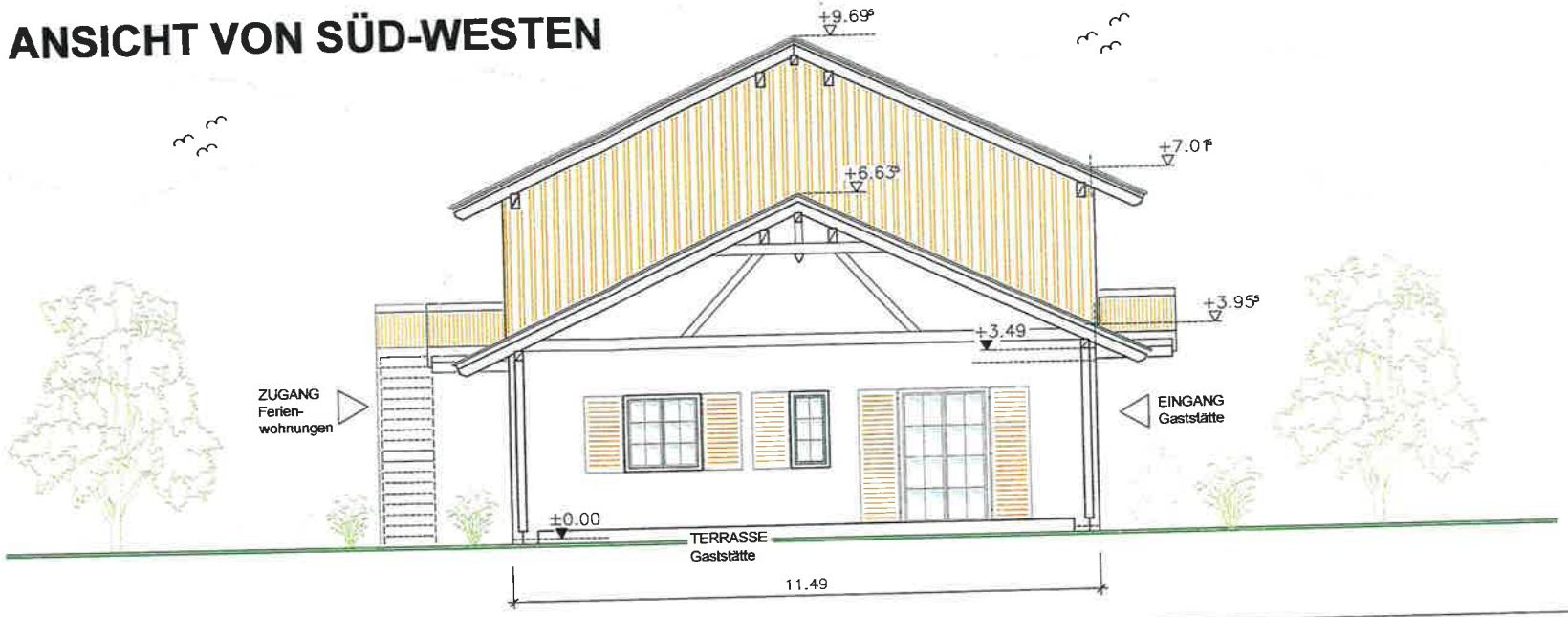


Breite
Steinrenne
ohl
Schienen
Gemarkungs-
grenze
Wangen
best.
Lagerfläche
Zaun
(geplant)
Zaun (geplant)
Steinbruch
geplante
Kleintier-
haltung
Stall
Masch.
best. Fahrsilo
geplante Masch- und Bergehalle
geschotterte Hoffläche und Halleneinfahrt
Whs.
Hackschn.
Maschinen
Lager
Wirtg.
Gewä
PKW St.
Zufahrt
K 6156
WEG
WAB
559
940
1736
1737
1738
1739
1741
1764
1765
1763/1
1763
1812
1813/1
1813/3
1813/4
1814
1771
1775
1776
560/3
562
563
565
573
574
1766

SCHNITT


11.49
5.74⁵
5.74⁵
+10.61
Dachneigung 25°
Satteldach mit
Ziegeleindeckung
+9.69⁵
3.59⁵
2m
2.25
Speicher
+7.01⁵
+6.45
+6.47⁵
24
22
1.00
Obergeschoss
Ferienwohnungen
2.50
+3.49
+3.65
7.01⁵
24
1.50
Erdgeschoss
Gaststätte
11.49
1.50
1.00
±0.00
+0.16
Untergeschoss
2.75
25

ANSICHT VON SÜD-WESTEN



gez.: Streit

ANSICHT VON SÜD-OSTEN

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4f

Beschlussvorlage

Bauherr:

Bauvorhaben: Neubau einer Maschinen- und Bergehalle
Baugrundstück: Oberer Salenhof, Öhningen,
Flurstück Nr.: 1765
Gemarkung: Wangen

Bautagebuch Nr.: 2021/15
Antragsart: Bauantrag
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Bebauungsplan:

Beschreibung des Vorhabens:

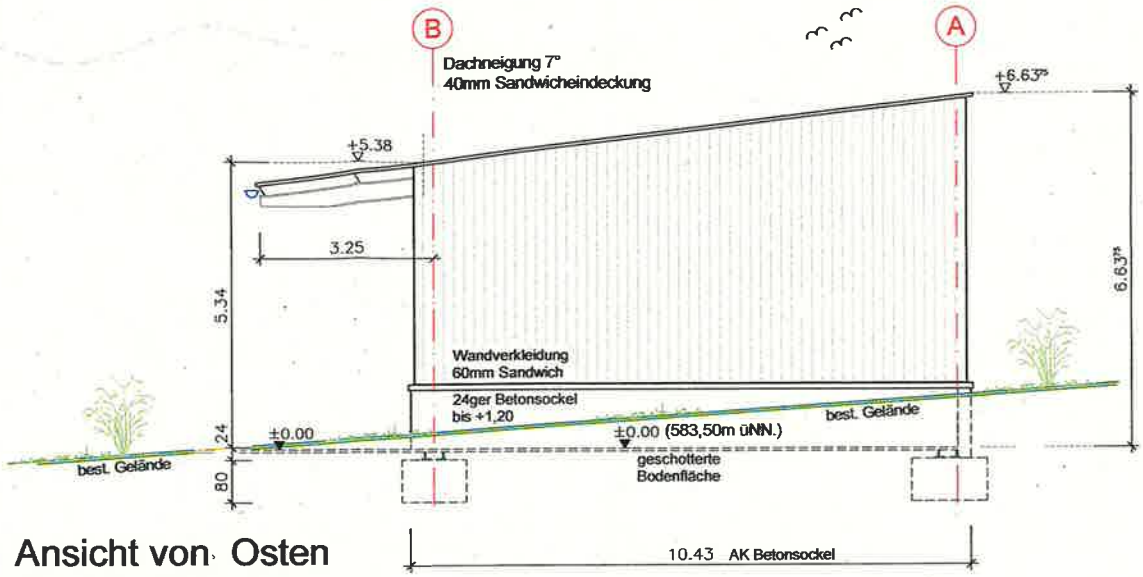
Für den Oberen Salenhof wurde der Antrag auf den Neubau einer Maschinen- und Bergehalle gestellt. Diese hat eine Größe von 30,5 m x 10,43 m bei einer Höhe von 5,38 m – 6,63 m. Nach Süden hin ist ein 3,25 m großes Vordach vorgebaut.

Der erst im Jahr 2016 genehmigte Carport östlich des Wohnhauses wurde gemäß dem aktuellen Lageplan offenbar nicht realisiert. Stattdessen sind an dieser Stelle 6 offene Stellplätze eingezeichnet.

Im Gegensatz zum oben beschriebenen Carport ist die nunmehr beantragte Maschinen- und Bergehalle eindeutig eher der Landwirtschaft dienlich. Die Verwaltung rechnet insofern auch mit einer zustimmenden Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes.

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung durch das Landwirtschaftsamt wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.



Ansicht von Osten
(Gegenseite -Westen- analog)

BAUANTRAG

Projekt
Neubau einer Maschinen- und Bergehalle
in Öhningen-Wangen
Flst. Nr. 1765

Plan
Ansichten

Maßstab
1:100

Datum
09.02.2021

Plannummer
02

Unterschriften: Bauherrschaft

Planung - Bauleitung - Statik

Architektur- und Ingenieurbüro

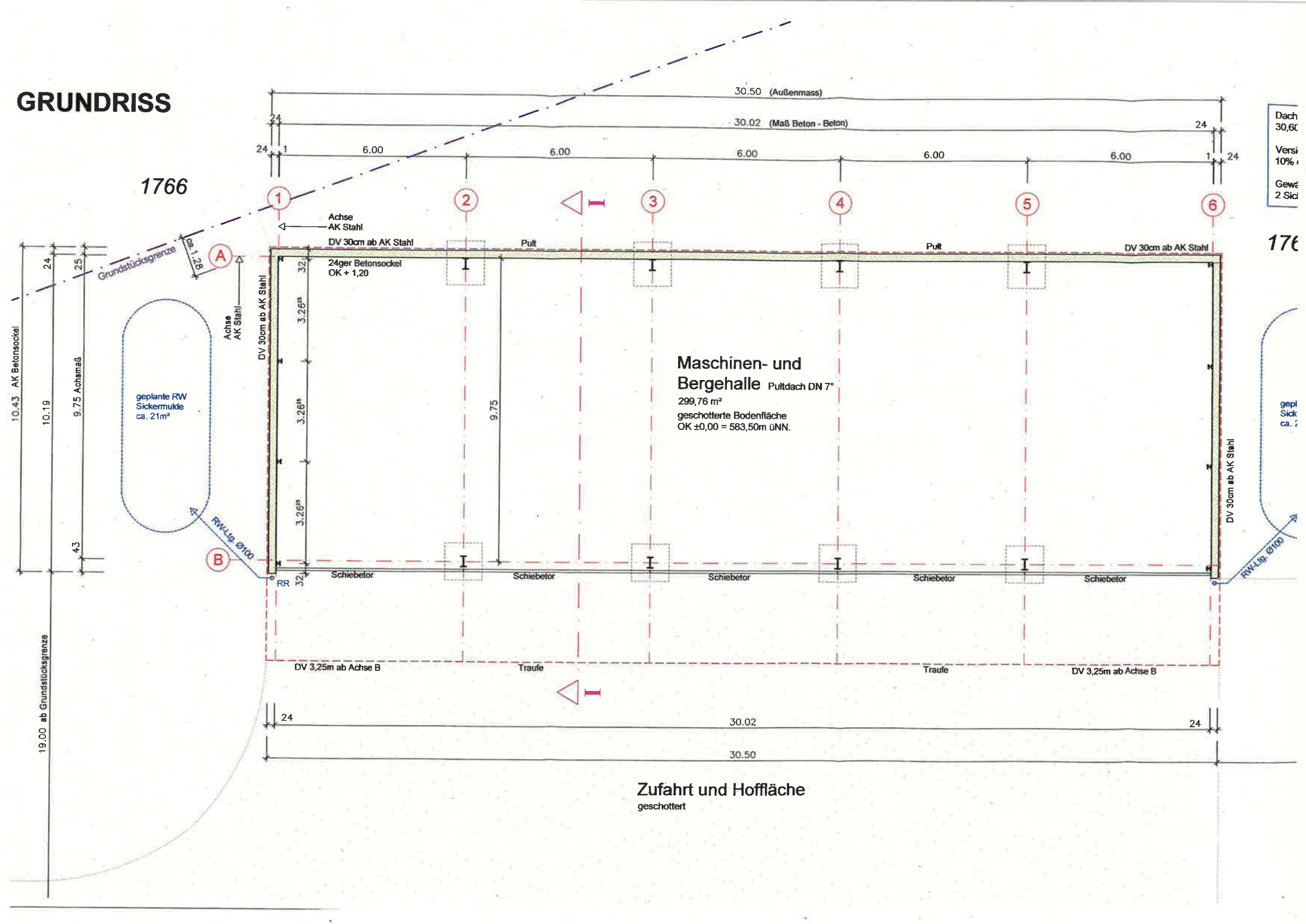
Alexander Stemmer

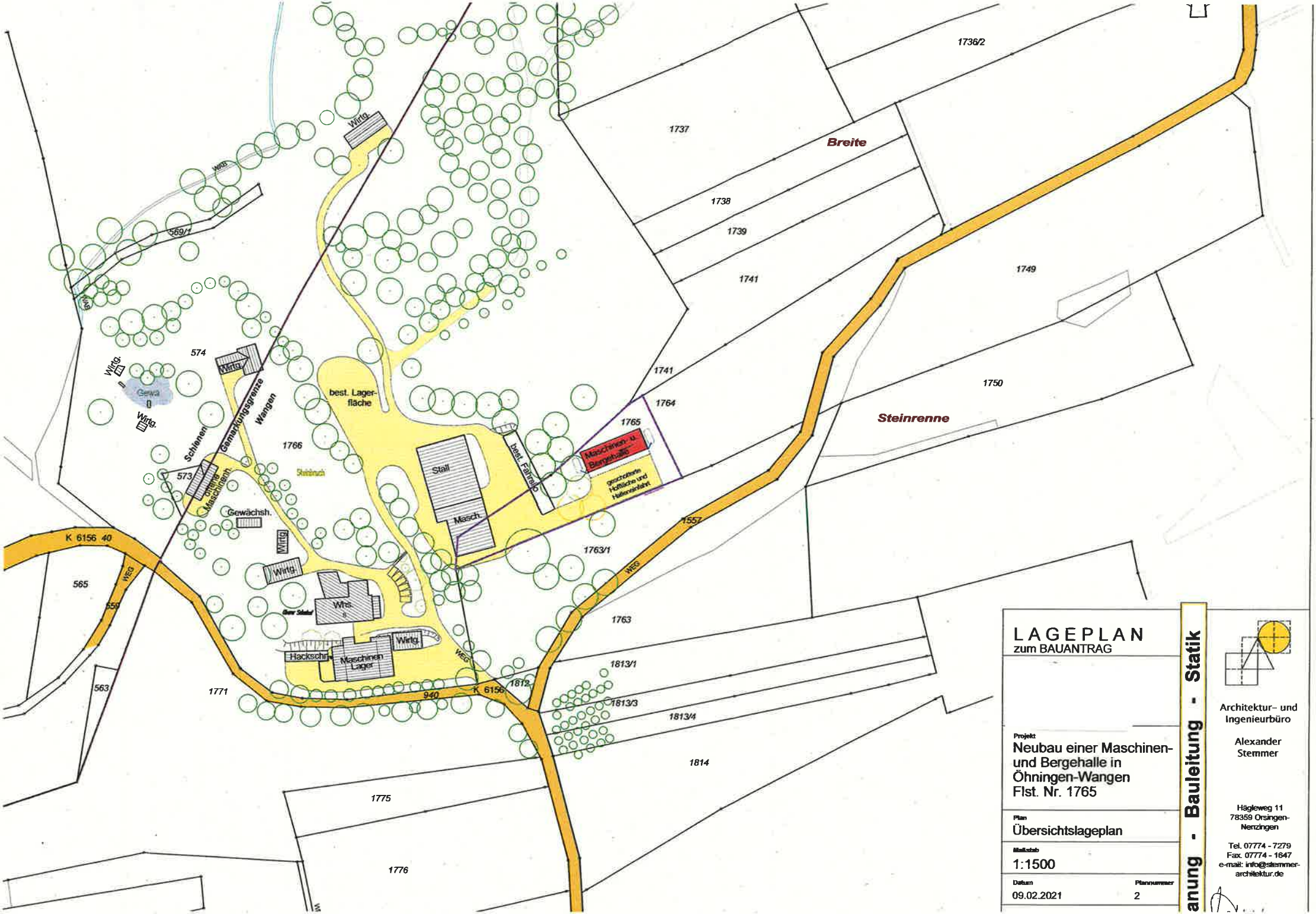
Hägleweg 11
78359 Orsingen-Nenzingen

Tel. 07774 - 7279
Fax. 07774 - 1647
e-mail: info@stemmer-architektur.de

Planung u. Bauleitung

GRUNDRISS


1766
30.50 (Außenmass)
30.02 (Maß Beton - Beton)
24
1
6.00
6.00
6.00
6.00
6.00
1
24
1
2
3
4
5
6
Achse
AK Stahl
DV 30cm ab AK Stahl
Pult
Pult
DV 30cm ab AK Stahl
24ger Betonsockel
OK + 1,20
32
3.26
3.26
3.26
9.75
Maschinen- und
Bergehalle Pultdach DN 7°
299,76 m²
geschotterte Bodenfläche
OK ±0,00 = 583,50m üNN.
DV 30cm ab AK Stahl
DV 30cm ab AK Stahl
Grundstücksgrenze
ca. 1,28
A
B
Achse
AK Stahl
geplante RW
Sickermulde
ca. 21m²
RW-Ltg. Ø100
RW-Ltg. Ø100
RR
Schiebetor
Schiebetor
Schiebetor
Schiebetor
Schiebetor
DV 3,25m ab Achse B
Traufe
Traufe
DV 3,25m ab Achse B
10.43 AK Betonsockel
10.19
9.75 Achsmaß
4.3
19.00 ab Grundstücksgrenze
24
25
24
30.02
24
30.50
Zufahrt und Hoffläche
geschottert



LAGEPLAN
zum BAUANTRAG

Projekt
Neubau einer Maschinen- und Bergehalle in Öhningen-Wangen
Flst. Nr. 1765

Plan
Übersichtslageplan

Maßstab
1:1500

Datum
09.02.2021

Plannummer
2

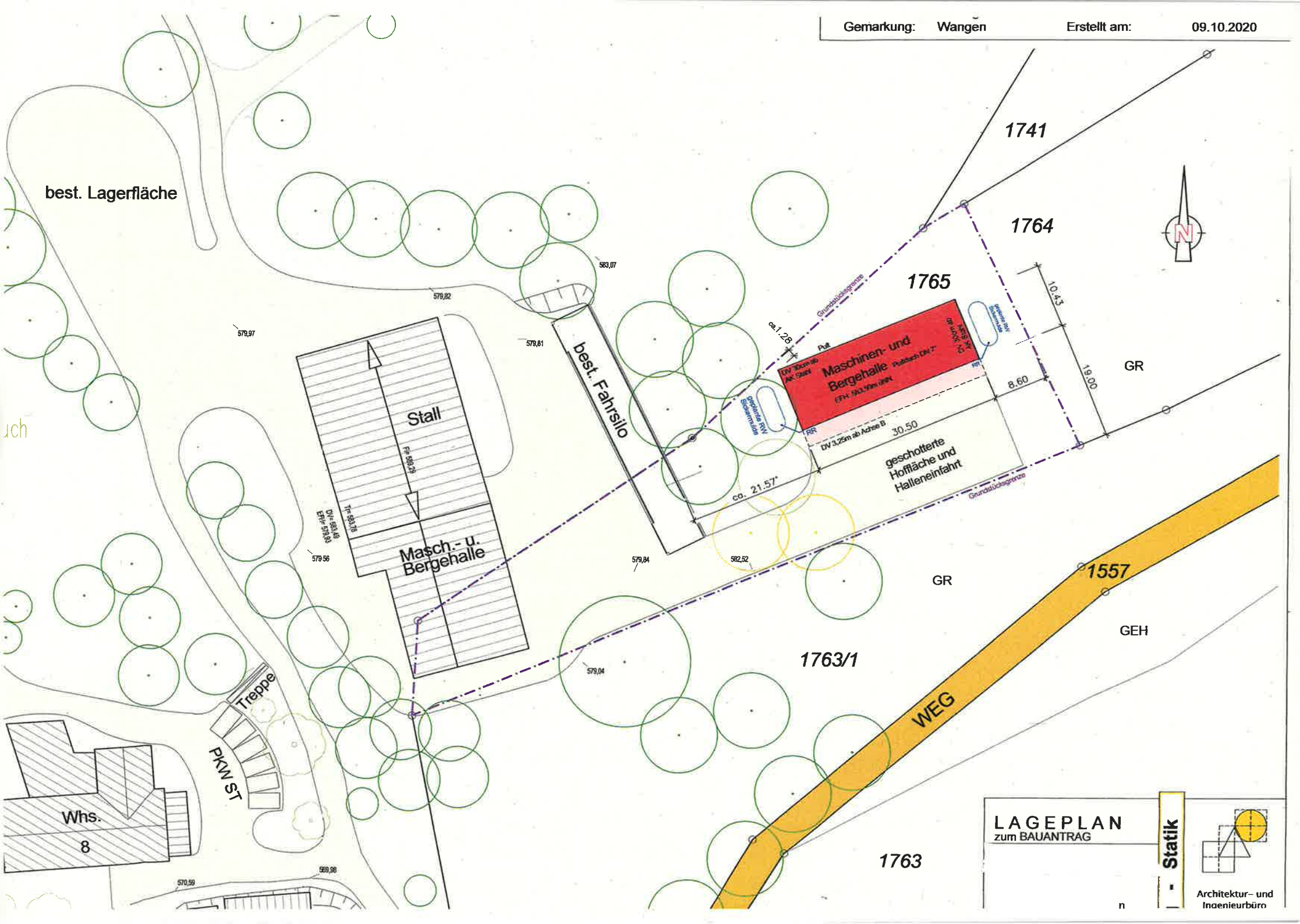
Planung - Bauleitung - Statik

Architektur- und Ingenieurbüro

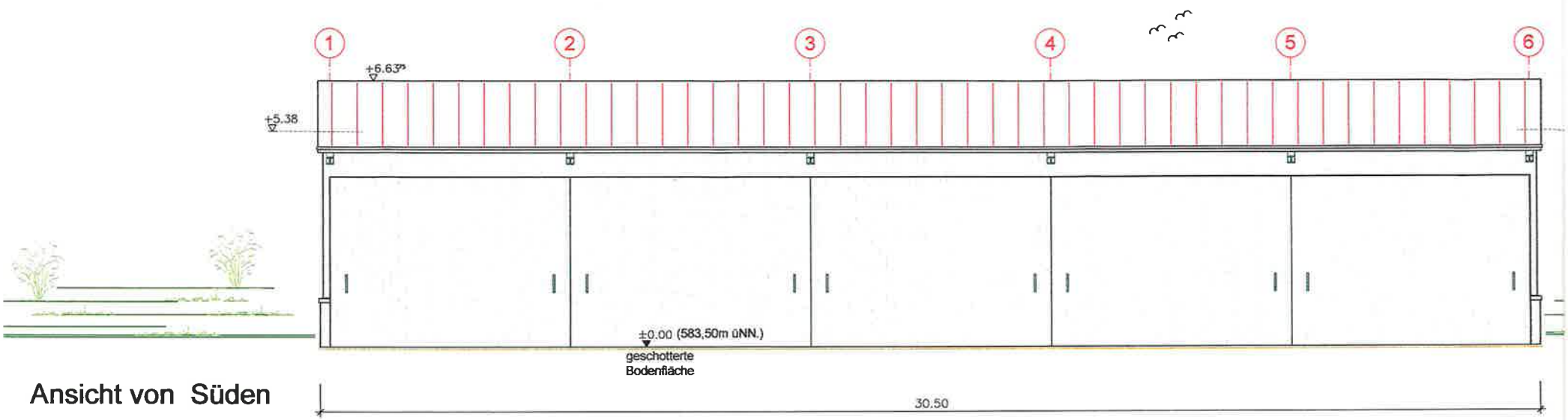
Alexander Stemmer

Hägleweg 11
78359 Orsingen-Nenzingen

Tel. 07774 - 7279
Fax. 07774 - 1647
e-mail: info@stemmer-architektur.de

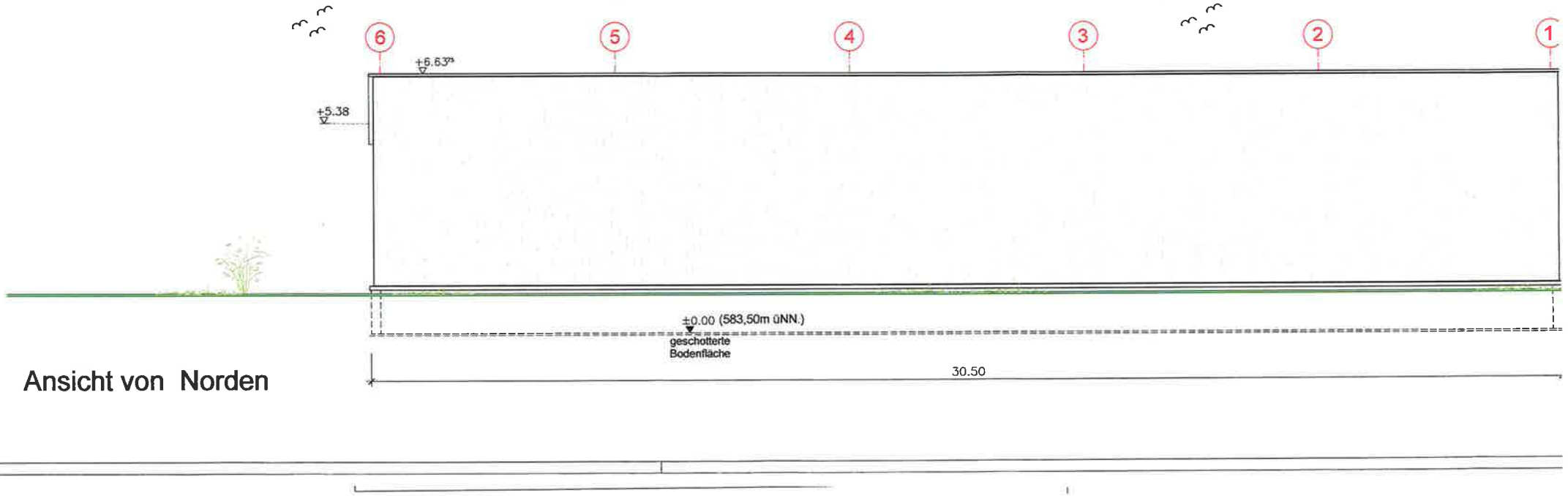


Gemarkung: Wangen
Erstellt am: 09.10.2020
best. Lagerfläche
1741
1764
1765
1763/1
1763
1557
GR
GEH
WEG
Stall
Masch.- u. Bergehalle
best. Fahrsilo
Maschinen- und Bergehalle
geschotterte Hoffläche und Halleneinfahrt
Grundstücksgrenze
ca.1.28
ca. 21.57°
10.43
19.00
8.60
30.50
DV 3,25m ab Achse B
Treppe
PKW ST
Whs. 8
583,07
579,82
579,97
579,81
579,56
579,84
582,52
579,04
570,59
569,98
LAGEPLAN
zum BAUANTRAG
Statik
Architektur- und Ingenieurbüro



Ansicht von Süden

iR SCHN Halle.dwg



Ansicht von Norden

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4g

Beschlussvorlage

Bauherr:
Bauvorhaben: Neubau eines Carports mit Fahrrad-/Abstellbox
Baugrundstück: Zur Halde 28a, Öhningen,
Flurstück Nr.: 725
Gemarkung: Wangen

Bautagebuch Nr.: 2021/16
Antragsart: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Rechtsgrundlage: § 30 I BauGB
Bebauungsplan: Wangen-West

Beschreibung des Vorhabens:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Carports mit angeschlossener Fahrradbox (Grundfläche 32,5 m² + 5,48 m²). Da die Grundfläche das Maß von 30 m² überschreitet ist dies verfahrenspflichtig.

Allerdings ist festzustellen, dass das Carportgebäude sich vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche befindet (diese umfasst das Wohnhaus relativ eng). Hierfür wäre insofern eine Befreiung von Festsetzungen des Baubauungsplans Wangen-West erforderlich. Der Carport befindet sich 1,10 m südlich der Straßenkante. Er soll offenbar seitlich unverschalt ausgeführt werden. Entsprechende Befreiungen wurden in ähnlicher Form in der Vergangenheit bereits erteilt, wobei darauf zu achten ist, dass die Seitenwände nicht verkleidet werden dürfen.

Befreiungen:

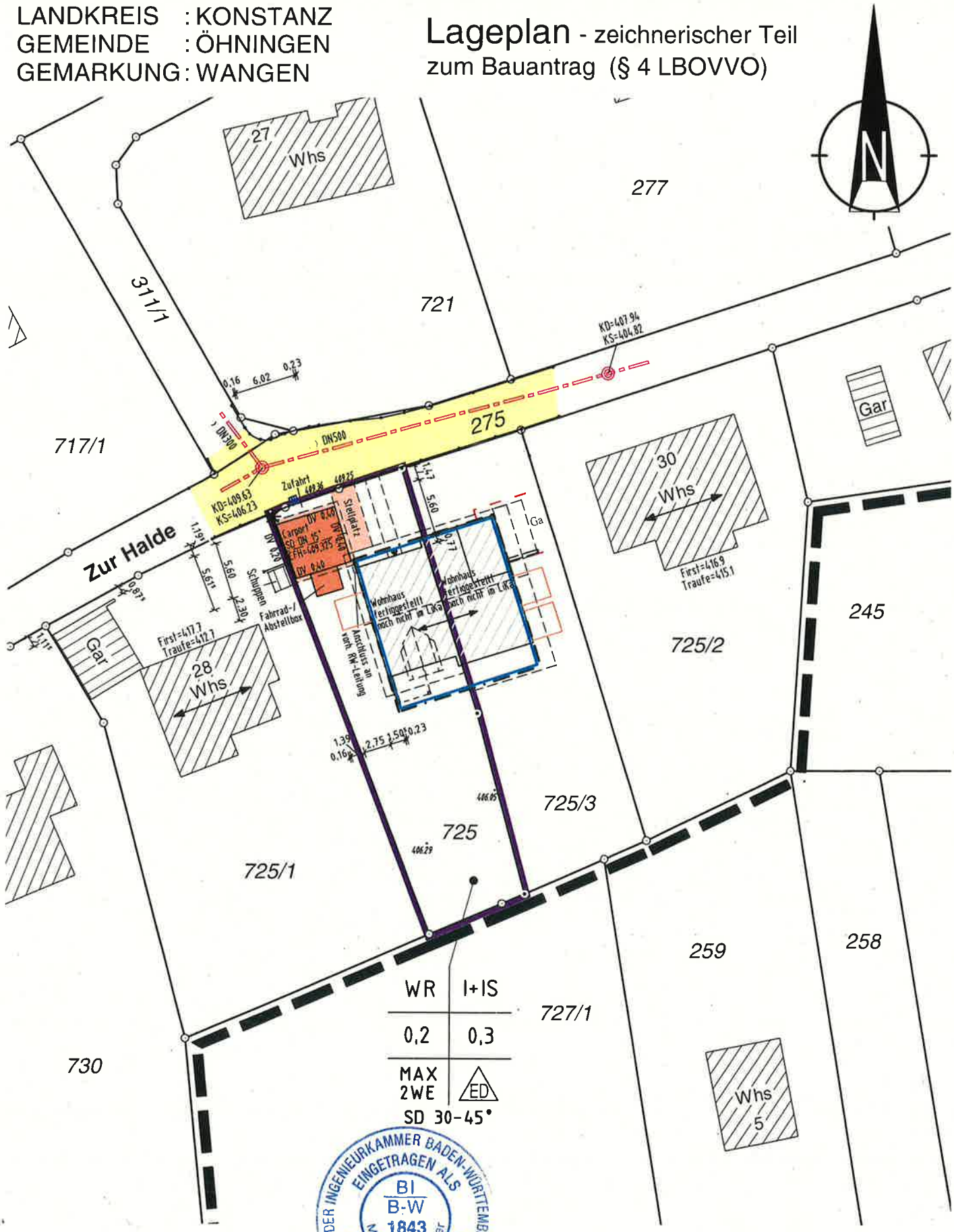
Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	**Beschlussvorschlag**
Standort außerhalb der überbaubaren Fläche	die Befreiung kann ausgesprochen werden

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

LANDKREIS : KONSTANZ
GEMEINDE : ÖHNINGEN
GEMARKUNG: WANGEN

Lageplan - zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)



Trossingen, den 08.03.2021

Maßstab 1:500

10m 5m 0 10m 20m 30m

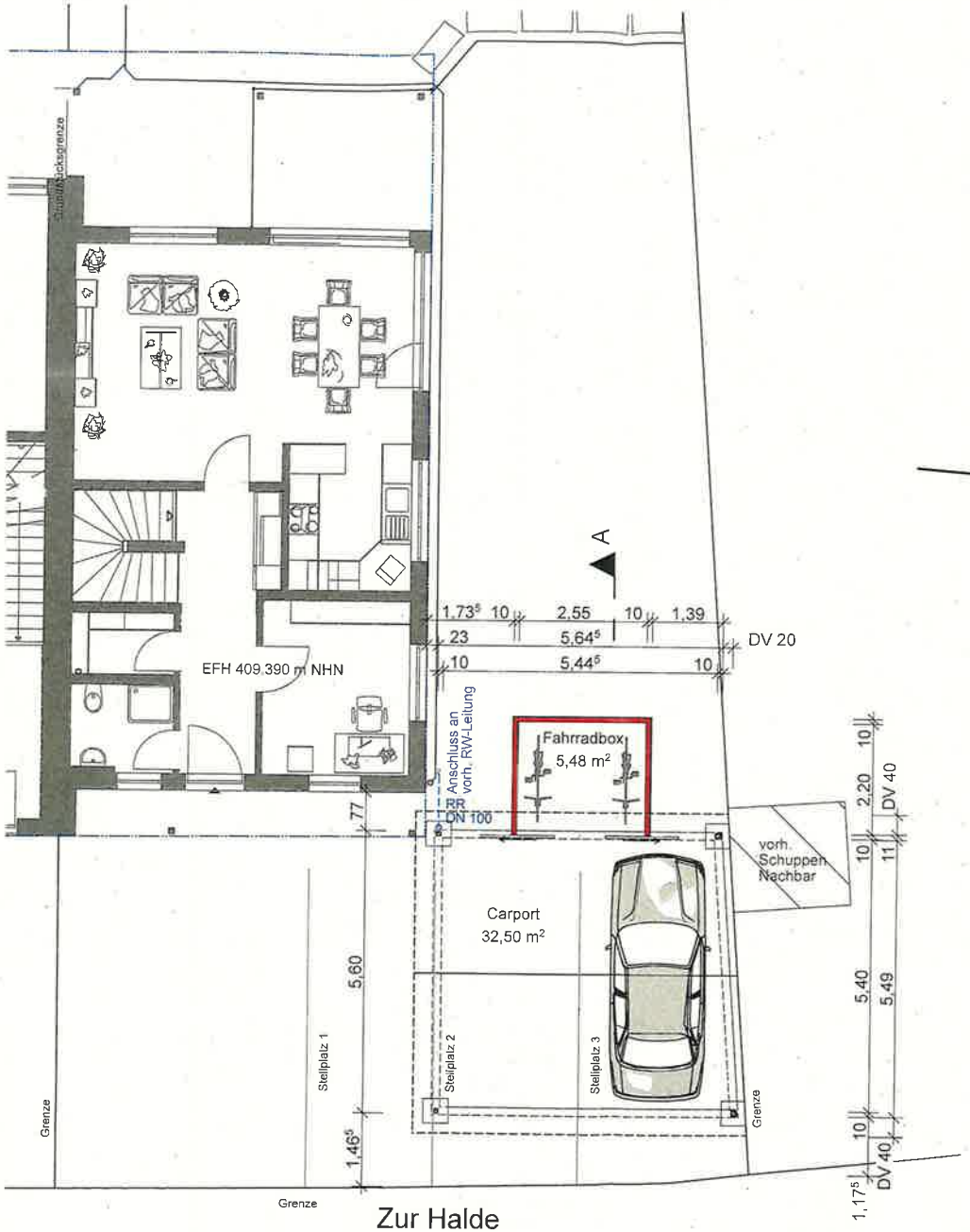
Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

BEI DER INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG EINGETRAGEN ALS BERATENDER INGENIEUR
BI B-W 1843 Mitgliedsnummer

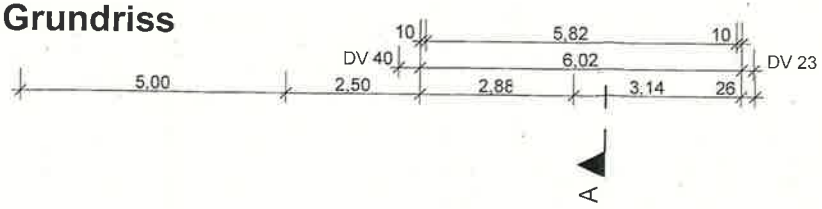
Auftrags-Nr.: 2020110B
Bearbeiter: Boss

keine Haftung für sonstige unterirdische Leitungen

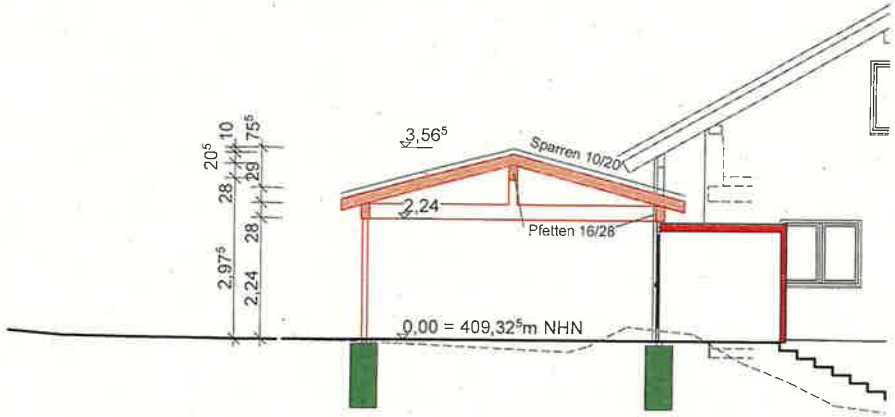
KURZMANN VERMESSUNG
Dipl.- Ing. Gerd Kurzmann
Hohnerstraße 4/2
78647 Trossingen
Tel. 07425/33130-0
www.kurzmann.de
Email: info@kurzmann.de

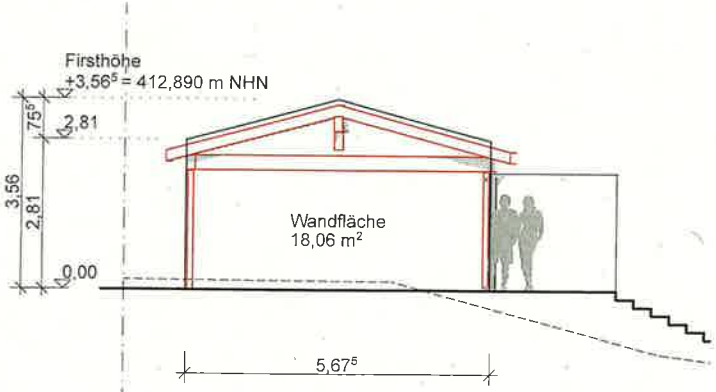


Grundriss



Schnitt A



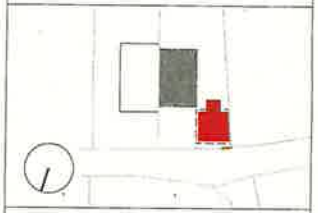


Grenzwand

419-BA-01

Dieser Plan ist unser Eigentum! Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Planes und Mitteilung dessen Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich schriftlich zugesagt. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadensersatz. Nachdruck und Abzug auch auszugsweise nach URG verboten!

Baugesuchspläne sind keine Ausführungspläne! Daher dient diese Planung nur zur Einreichung der Baugenehmigung bzw. Baufreigabe und darf nicht als Ausführungsplan verwendet werden.
Vor Ausführung der Arbeiten sind die in diesen Plänen gemachten Angaben von allen an der Ausführung Beteiligten eigenverantwortlich zu prüfen!



Projekt:

Neubau eines Carports mit Fahrrad-/ Abstellbox

Zur Halde 28A
78337 Öhningen-Wangen

Grundriss & Schnitt

Maßstab:	Plangröße:	Bearbeiter:
M 1:100	420/297 mm	le
Index:	Indexdatum:	Datum:
		08.03.2021

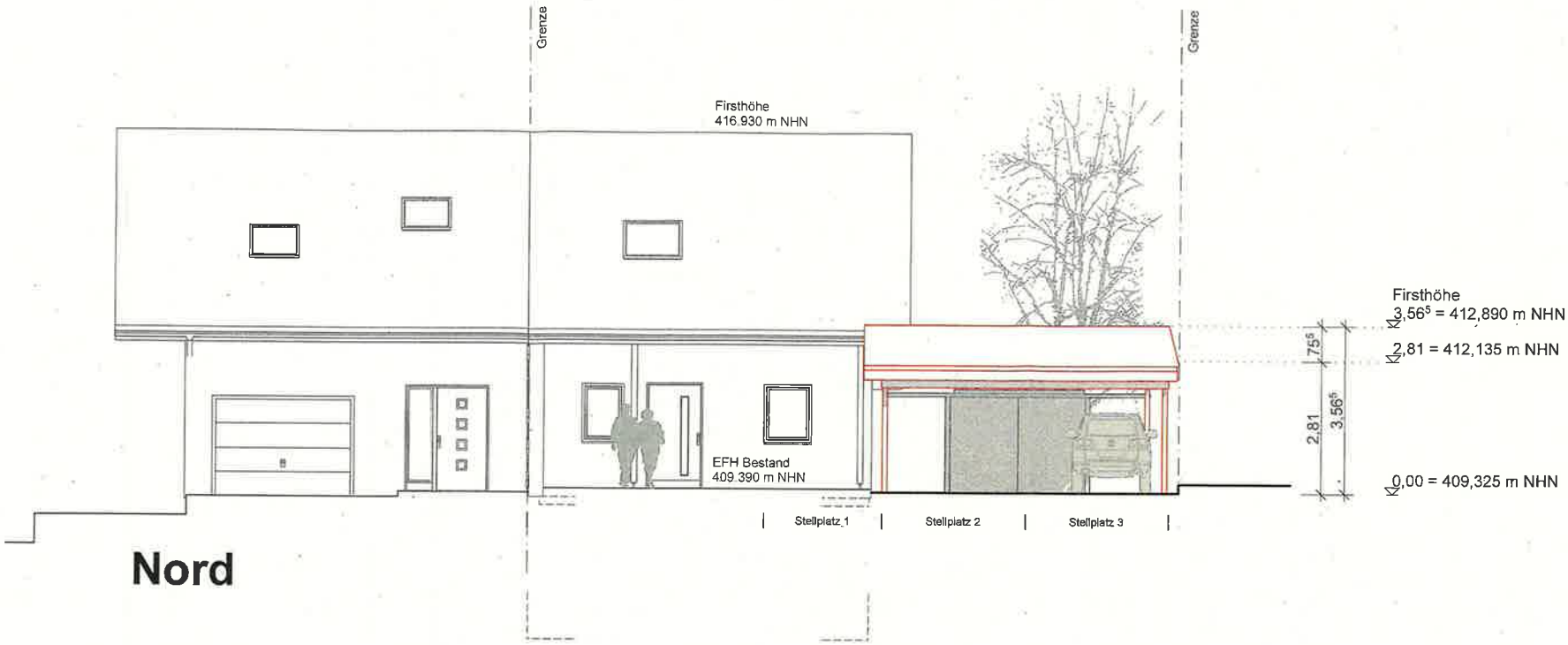
Planverfasser (Jochen Möller)

MKS I Möller Klockow Scherlitz
Freie Architekten PartG mbB
Hohnerstraße 8/2
78647 Trossingen

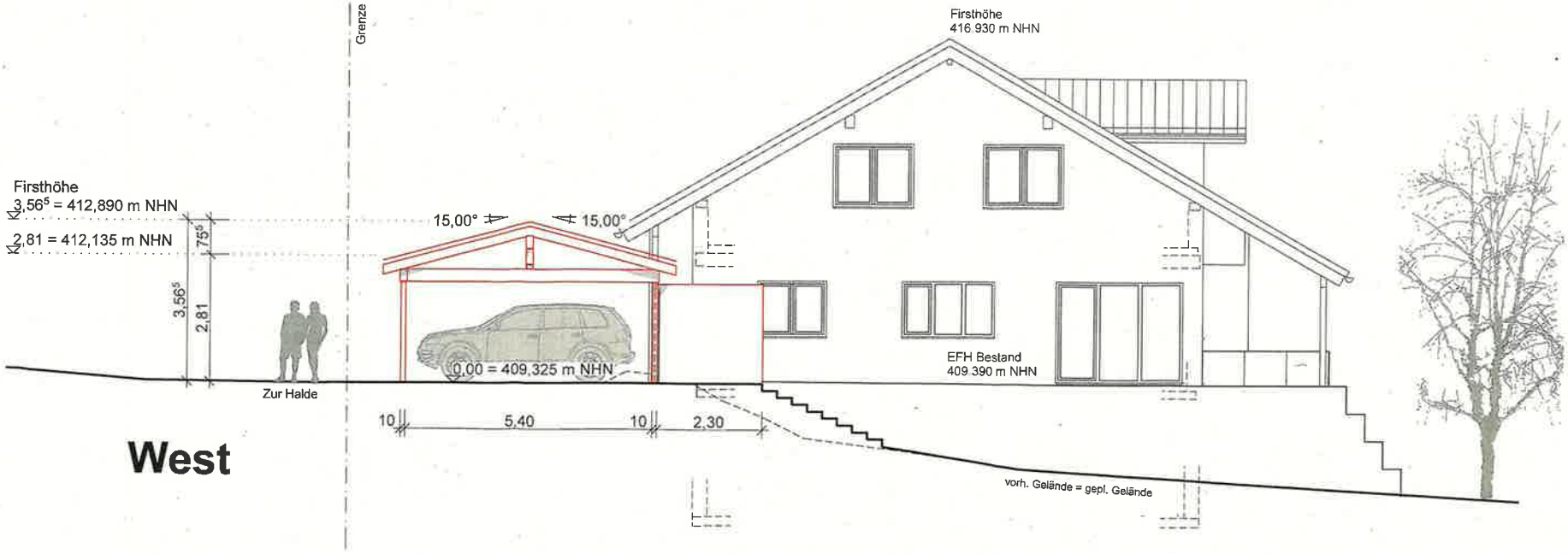
www.architekten-mks.de
info@architekten-mks.de
Telefon 07425 / 945941

MÖLLER KLOCKOW SCHERLITZ

Pfad: 419-BA01x1.pln Projekt-Nr.: 419-CEÖ



Nord

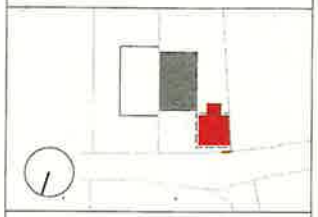


West

419-BA-02

Dieser Plan ist unser Eigentum! Weitergabe sowie Vervielfältigung dieses Planes und Mitteilung dessen Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich schriftlich zugesagt. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadensersatz. Nachdruck und Abzug auch auszugsweise nach URG verboten!

Baugesuchspläne sind keine Ausführungspläne! Daher dient diese Planung nur zur Erstellung der Baugenehmigung bzw. Bauteingabe und darf nicht als Ausführungsplan verwendet werden.
Vor Ausführung der Arbeiten sind die in diesen Plänen gemachten Angaben von allen an der Ausführung Beteiligten eigenverantwortlich zu prüfen!



Projekt:

Neubau eines Carports mit Fahrrad-/ Abstellbox

Zur Halde 28A
78337 Öhningen-Wangen

Ansicht Nord & West

Maßstab:	Plangröße:	Bearbeiter:
M 1:100	420/297 mm	le
Index:	Indexdatum:	Datum:
		08.03.2021

Planverfasser (Jochen Möller)

Ort, Datum

MKS I Möller Klockow Scherlitz
Freie Architekten PartG mbB
Hohnerstraße 8/2
78647 Trossingen

www.architekten-mks.de
info@architekten-mks.de
Telefon 07425 . 945941

MÖLLER KLOCKOW SCHERLITZ

Pfad: 419-BA01x1.pln Projekt-Nr.: 419-CEÖ

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4h

Beschlussvorlage

Bauherr:	
Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses mit Sockelgeschoss
Baugrundstück:	Zur Halde 32a, Öhningen,
Flurstück Nr.:	266/1
Gemarkung:	Wangen
Bautagebuch Nr.:	2021/19
Antragsart:	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Rechtsgrundlage:	§ 30 I BauGB
Bebauungsplan:	Wangen-West

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Sockelgeschoss im Bebauungsplangebiet Wangen-West. Das Gebäude verfügt über eine Größe von 12,6 m x 9,47 m, eine Traufhöhe von 3,45 m bergseits (zul. 3,5 m) und 6,29 m talseits (zul. 6,3 m) und eine Firsthöhe von 8,42 m. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad bedeckt. Grund- und Geschossflächen gemäß Bebauungsplan werden ebenfalls eingehalten.

Die Garagen sind unüberlicherweise im Sockelgeschoss des Gebäudes angeordnet. Hierzu ist die Anlage der Zufahrt entlang des Hauses bis unter das Gebäude erforderlich. Die Zufahrt soll wasserdurchlässig angelegt werden (offenbar gepflastert), jedoch sieht der Bebauungsplan für diese Flächen eine gärtnerische Gestaltung vor. Da private Verkehrsanlagen grundsätzlich verfahrensfrei sind, wäre eine Antragstellung prinzipiell nicht verfahrenspflichtig (§ 50 LBO in Verbindung mit Nr. 11a des Anhangs hierzu); da dies hier jedoch so dargestellt ist, sollte der Hinweis erfolgen, dass der Belag (wie beantragt) wasserdurchlässig auszuführen ist.

Während der Hauptbaukörper vollständig im Baufenster verortet ist, muss der Blick auf den westlich gelegenen Bereich gelenkt werden. Dort ist auf den ersten Blick ein Parkdeck für 2 Stellplätze vorgesehen. Hierunter jedoch ist ein Lagerraum mit 33,2 m² Fläche als Gartenlager vorgesehen. Hierfür wäre eine Befreiung erforderlich. Der Gemeinderat hat deutlich gemacht, dass er jedem Grundstücksbesitzer eine Nebenanlage (Gartenhaus o.ä.) zugestehen möchte, um Gartengeräte zu lagern. Ob durch diese Beschlussfassung auch das vorliegende Gartenlager umfasst ist, wird zur Diskussion gestellt. In jedem Fall wäre im Falle einer Zustimmung eine weitere Nebenanlage künftig nicht mehr zustimmungsfähig.

Befreiungen:

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	Beschlussvorschlag
Gartenlager außerhalb der überbaubaren Fläche	die Befreiung wird zur Diskussion gestellt.

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Diskussion gestellt.

Landkreis : **Konstanz**
Gemeinde : **Öhningen**
Gemarkung : **Wangen**

Lageplan

zeichn. Teil § 4 LBOVVO

M **1: 500**

10 5 0 10 20
M. 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Für eventuell unterirdisch vorhandene Leitungen oder Kabel wird keine Haftung übernommen.

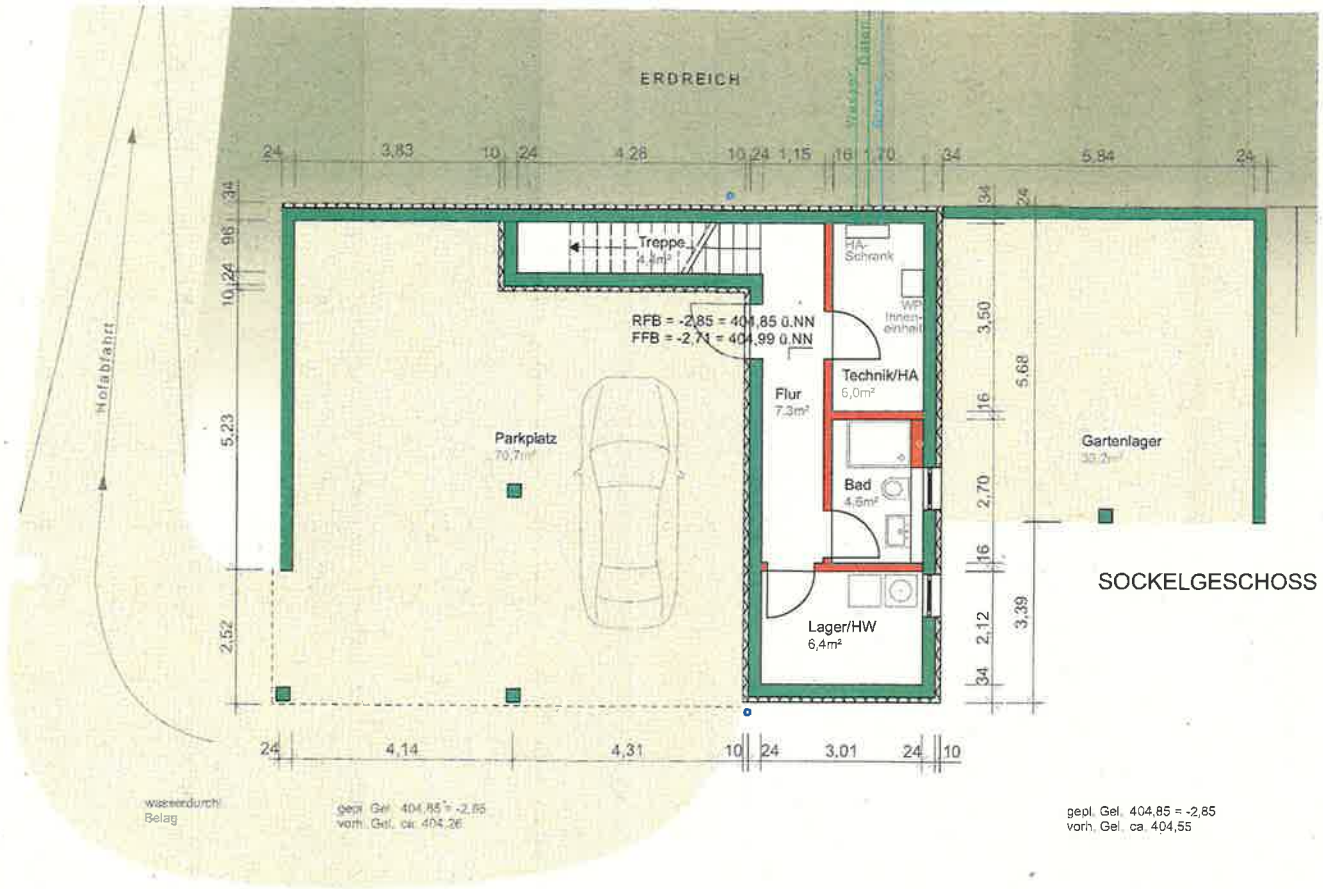
!! Sämtliche Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger mitzuteilen

21-8028/Kup

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in §4 Abs. 2 u. 3 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.

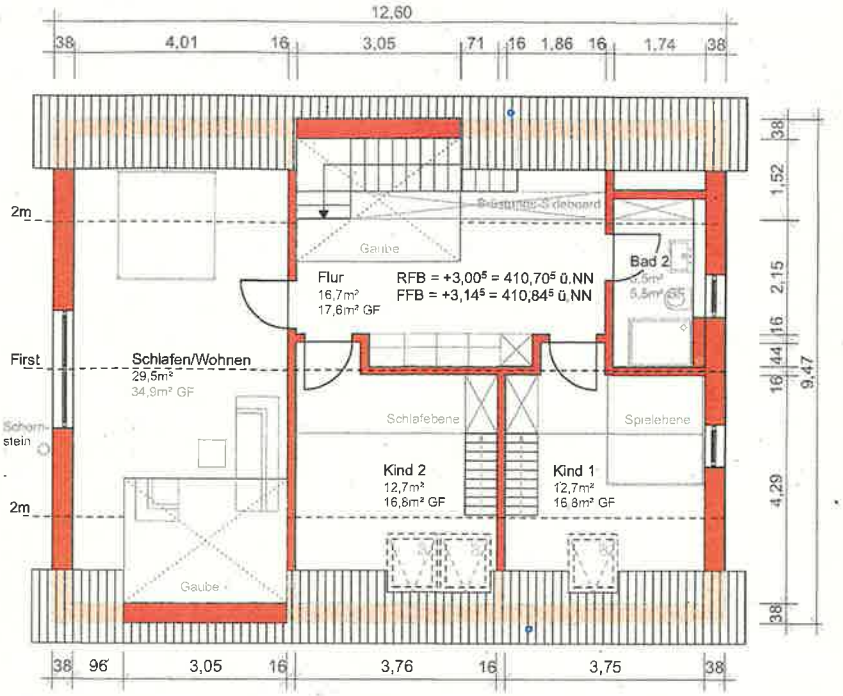
Radolfzell, den 25.03.2021

VERMESSUNGSBÜRO
Hansjörg und Michael* **LUDIN**
*Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-Werber-Str. 48, Telefon 07732/9529-0
78315 RADOLFZELL



SOCKELGESCHOSS

gepl. Gel. 404,85 = -2,85
vorh. Gel. ca. 404,55



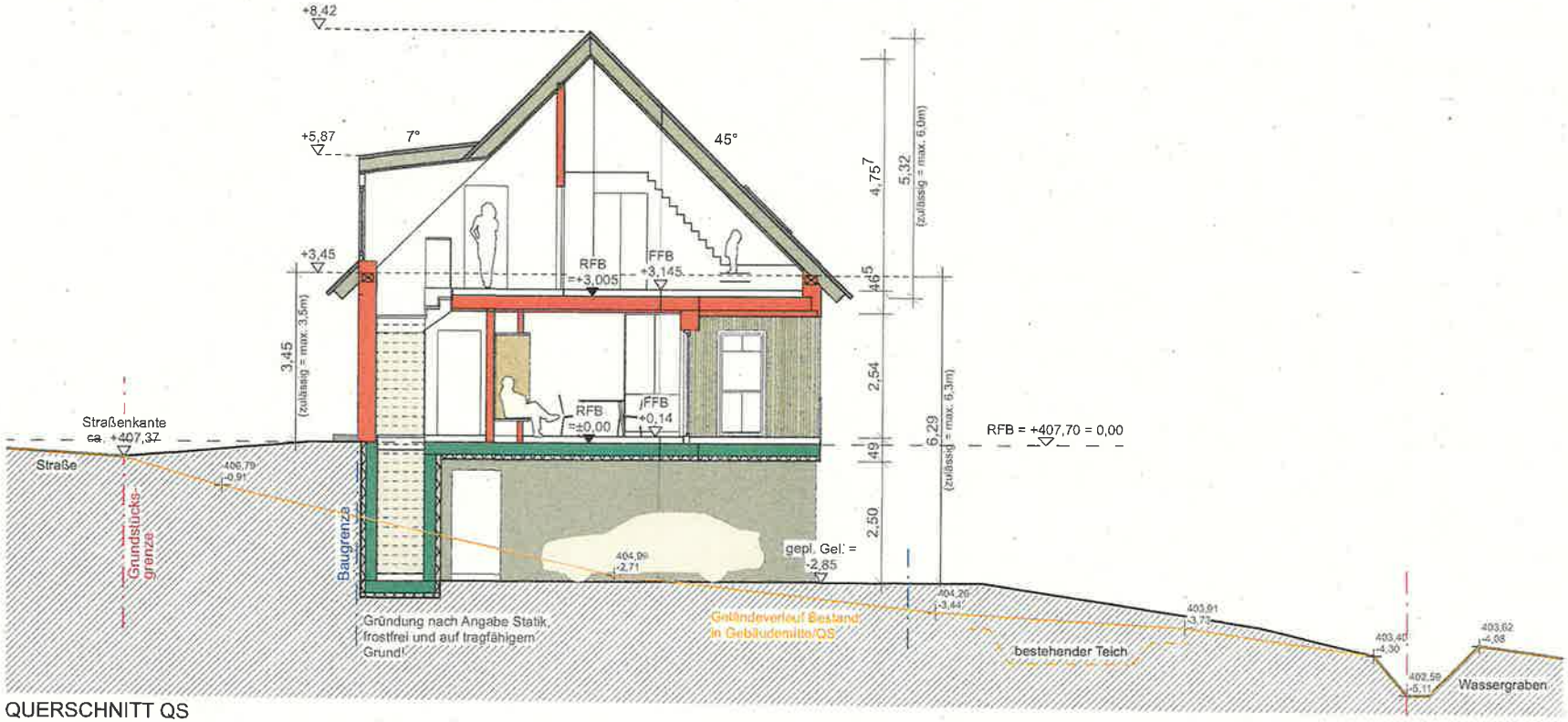
DACHGESCHOSS

BRH u. Türhöhen bezogen auf OK Rohfußboden!

Dies ist kein Ausführungsplan. Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen. Diese Zeichnungen sind alleine als Genehmigungsplanung zu nutzen. Ein Werkplan ist vom ausführenden Unternehmer zu erstellen.
Über Zustand und Tragfähigkeit des Baugrundes können keine Aussagen getroffen werden. Dies ist nur durch ein geologisches Gutachten möglich, das dringend empfohlen wird. Das geologische Gutachten ist für die Ausführungsplanung unbedingt zu beachten. Falls im Baugrundgutachten nicht anders beschrieben, sind alle erdberührenden, in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Bodenplatte u.ä., einschließlich Boden- und Wanddurchführungen) wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Der Architekt haftet nicht für Mehrkosten durch aufwendige Gründungsmaßnahmen, die durch den Baugrund notwendig werden.
Allseitig um das Bauwerk (auch während der Bauphase) ist dauerhaft für eine ausreichende Oberflächenentwässerung zu sorgen. Alle Angaben sind von der ausführenden Firma eigenverantwortlich zu prüfen! Die Wasser- und Entwässerungsleitungen sind frostfrei auszuführen. Fundamente sind frostfrei, auf tragendem Grund und alle tragenden Teile nach statsichen Bemessungen, auszuführen. Unstimmigkeiten oder geänderte Ausführung sind mit dem Bauherr umgehend abzustimmen.

BAUEINGABE	Plan: **SOCKEL- + DACHGESCHOSS**	NR: 02	Index: --
Adresse: Zur Halde 32a 78337 Öhningen Flurstück 266/1	Maßstab: 1:100	gez: yb	
	Datum: 25.03.2021	Format: DIN A3	
Project: Neubau eines Einfamilienhauses mit Sockelgeschoss			

heimathelden architektur
Dipl. Ing. Yvonne Bauer | Freie Architektin | Baubiologin IBN
Spellenstraße 9
3474 Au am Rhein
07745 8603787
architektur@heimat-helden.com
www.heimat-helden.com



QUERSCHNITT QS

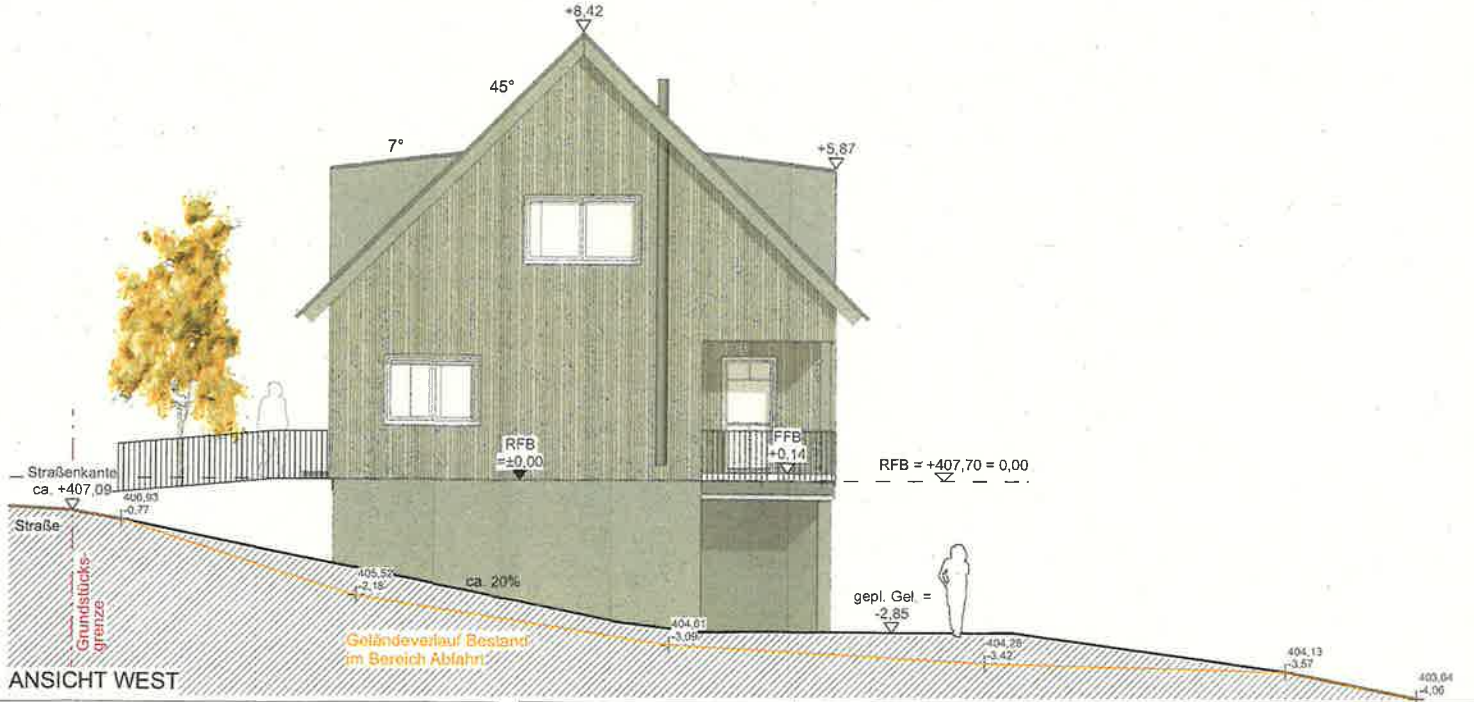
BRH u. Türhöhen bezogen auf OK Rohfußboden!

Dies ist kein Ausführungsplan. Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen. Diese Zeichnungen sind alleine als Genehmigunsplanung zu nutzen. Ein Werkplan ist vom ausführenden Unternehmer zu erstellen.
Über Zustand und Tragfähigkeit des Baugrundes können keine Aussagen getroffen werden. Dies ist nur durch ein geologisches Gutachten möglich, das dringend empfohlen wird. Das geologische Gutachten ist für die Ausführungsplanung unbedingt zu beachten. Falls im Baugrundgutachten nicht anders beschrieben, sind alle erdberührenden, in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Bodenplatte u.ä., einschließlich Boden- und Wanddurchführungen) wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Der Architekt haftet nicht für Mehrkosten durch aufwendige Gründungsmaßnahmen, die durch den Baugrund notwendig werden.
Allseitig um das Bauwerk (auch während der Bauphase) ist dauerhaft für eine ausreichende Oberflächenentwässerung zu sorgen. Alle Angaben sind von der ausführenden Firma eigenverantwortlich zu prüfen! Die Wasser- und Entwässerungsleitungen sind frostfrei auszuführen. Fundamente sind frostfrei, auf tragendem Grund und alle tragenden Teile nach statsichen Bemessungen, auszuführen. Unstimmigkeiten oder geänderte Ausführung sind mit dem Bauherr umgehend abzustimmen.

BAUEINGABE	Plan: **SCHNITT**		Nr: 03 / Index: --
Adresse: Zur Halde 32a 78337 Öhningen Flurstück 266/1	Maßstab: 1:100	gez.: yb	
	Datum: 25.03.2021	Format: DIN A3	
Projekt: Neubau eines Einfamilienhauses mit Sockelgeschoss			

heimathelden architektur
Dipl. Ing. Yvonne Bauer I Freie Architektin I Baubiologin IBN
Kapellenstraße 9
76474 Au am Rhein
07245 8603787
architektur@heimat-helden.com
www.heimat-helden.com

ANSICHT NORD



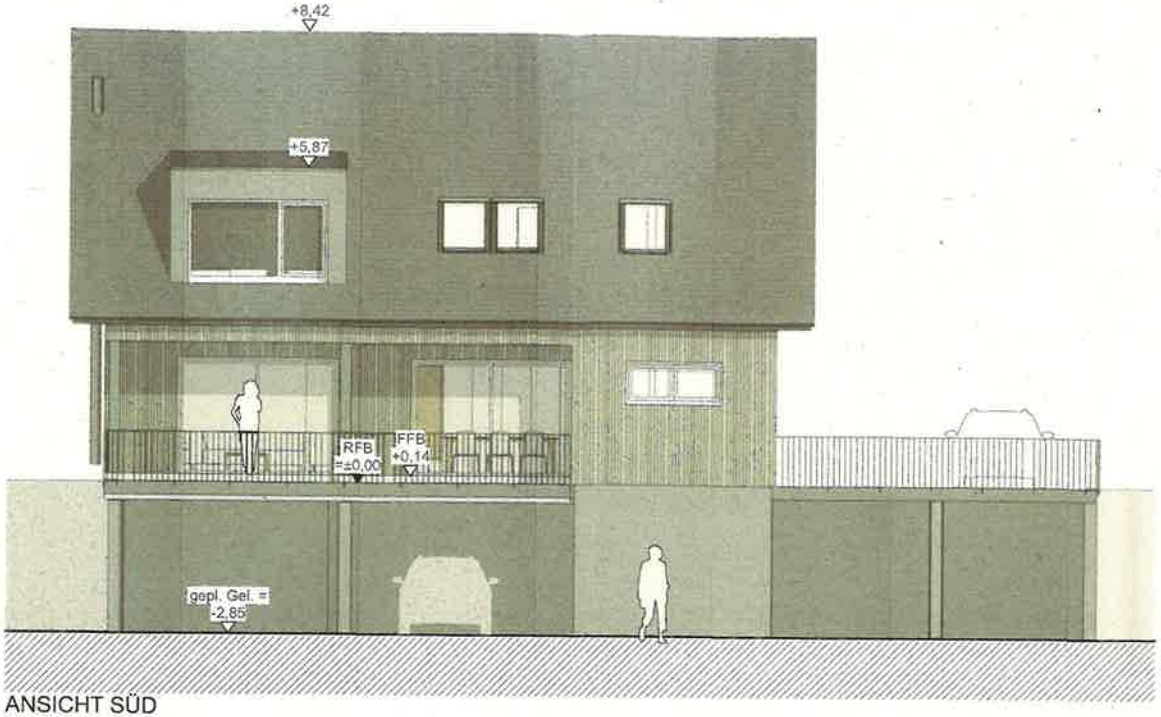
ANSICHT WEST

BRH u. Türhöhen bezogen auf OK Rohfußboden!

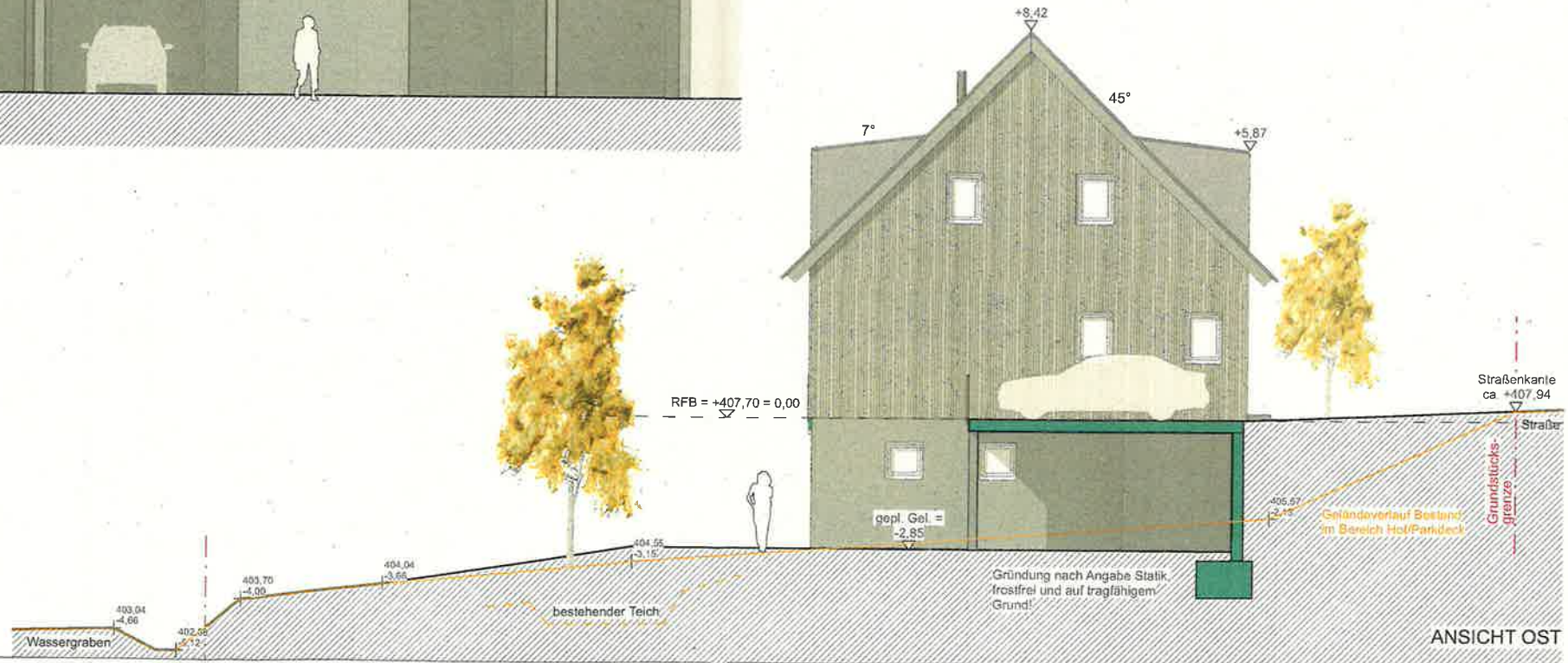
Dies ist kein Ausführungsplan. Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen. Diese Zeichnungen sind alleine als Genehmigungsplanung zu nutzen. Ein Werkplan ist vom ausführenden Unternehmer zu erstellen.
Über Zustand und Tragfähigkeit des Baugrundes können keine Aussagen getroffen werden. Dies ist nur durch ein geologisches Gutachten möglich, das dringend empfohlen wird. Das geologische Gutachten ist für die Ausführungsplanung unbedingt zu beachten. Falls im Baugrundgutschten nicht anders beschrieben, sind alle erdberührenden, in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Bodenplatte u.ä., einschließlich Boden- und Wanddurchführungen) wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Der Architekt haftet nicht für Mehrkosten durch aufwendige Gründungsmaßnahmen, die durch den Baugrund notwendig werden.
Allseitig um das Bauwerk (auch während der Bauphase) ist dauerhaft für eine ausreichende Oberflächenentwässerung zu sorgen. Alle Angaben sind von der ausführenden Firma eigenverantwortlich zu prüfen! Die Wasser- und Entwässerungsleitungen sind frostfrei auszuführen. Fundamente sind frostfrei, auf tragendem Grund und alle tragenden Teile nach statischen Bemessungen, auszuführen. Unstimmigkeiten oder geänderte Ausführung sind mit dem Bauherr umgehend abzustimmen.

BAUEINGABE	Plan	**ANSICHTEN NORD + WEST**	Nr.	04
Adresse: Zur Halde 32a 78337 Öhningen Flurstück 266/1	Maßstab	1:100	gez.	yb
	Datum	25.03.2021	Format	DIN A3
Projekt: Neubau eines Einfamilienhauses mit Sockelgeschoss				

Planer:
heimathelden
architektur
Dipl. Ing. Yvonne Bauer | Freie Architektin | Baubiologin IBN
Kapellenstraße 9
76474 Au am Rhein
07245 8603787
architektur@heimat-helden.com
www.heimat-helden.com



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

BRH u. Türhöhen bezogen auf OK Rohfußboden!

Dies ist kein Ausführungsplan. Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen. Diese Zeichnungen sind alleine als Genehmigungsplanung zu nutzen. Ein Werkplan ist vom ausführenden Unternehmer zu erstellen.
Über Zustand und Tragfähigkeit des Baugrundes können keine Aussagen getroffen werden. Dies ist nur durch ein geologisches Gutachten möglich, das dringend empfohlen wird. Das geologische Gutachten ist für die Ausführungsplanung unbedingt zu beachten. Falls im Baugrundgutachten nicht anders beschrieben, sind alle erdberührenden, in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Bodenplatte u.ä., einschließlich Boden- und Wanddurchführungen) wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Der Architekt haftet nicht für Mehrkosten durch aufwendige Gründungsmaßnahmen, die durch den Baugrund notwendig werden.
Allseitig um das Bauwerk (auch während der Bauphase) ist dauerhaft für eine ausreichende Oberflächenentwässerung zu sorgen. Alle Angaben sind von der ausführenden Firma eigenverantwortlich zu prüfen! Die Wasser- und Entwässerungsleitungen sind frostfrei auszuführen. Fundamente sind frostfrei, auf tragendem Grund und alle tragenden Teile nach statischen Bemessungen, auszuführen. Unstimmigkeiten oder geänderte Ausführung sind mit dem Bauherr umgehend abzustimmen.

BAUEINGABE	Plan **ANSICHTEN SÜD + OST**		NR 05 / Index --
Adresse Zur Halde 32a 78337 Öhningen Flurstück 266/1	Maßstab 1:100	gez yb	Planer
	Datum 25.03.2021	Format DIN A3	heimat helden architektur
Projekt Neubau eines Einfamilienhauses mit Sockelgeschoss			Dipl. Ing. Yvonne Bauer I Freie Architektin I Baubiologin IBN Kapellenstraße 9 76474 Au am Rhein 07245 8603787 architektur@heimat-helden.com www.heimat-helden.com

Gemeindeverwaltung Öhningen
- Bauverwaltung -
Klosterplatz 1, 78337 Öhningen, 07735/819-12,
07735/819-30, bauamt@oehningen.de

Öhningen, den 08.04.2021

Top 4i

Beschlussvorlage

Bauherr:

Bauvorhaben:	Neubau eines Einfamilienhauses
Baugrundstück:	Im Laubgarten, Öhningen,
Flurstück Nr.:	2480
Gemarkung:	Wangen
Bautagebuch Nr.:	2021/17
Antragsart:	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
Rechtsgrundlage:	§ 30 I BauGB
Bebauungsplan:	Wangen-West

Beschreibung des Vorhabens:

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses im Bebauungsplangebiet Wangen-West.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 403/1 im Jahr 2011 war es erforderlich zusammen mit dem jetzt anstehenden Grundstück Flst.-Nr. 2480 eine Vereinigungsbaulast zu zeichnen, da das Vorhaben für nur ein Grundstück sonst zu groß ausgefallen gewesen wäre. Daher muss die Beurteilung des nunmehr vorliegenden Antrags für das Grundstück Flst.-Nr. 2480 immer im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 403/1 gesehen werden.

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines langgestreckten niedrigen Baukörpers mit einer Länge von 17,13 m und einer Breite von 7,00 m. Die Wandhöhe bergseits ist mit 3,11 m beziffert, die Firsthöhe beläuft sich auf 5,46 m.

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine Firsthöhe von 452,87 über Normal-Null, für das neue Gebäude ist eine Firsthöhe von 448,32 über Normal-Null vorgesehen. Der First des neuen Gebäudes wird daher 4,5 m unter dem First des vorhandenen Wohnhauses zum Tragen kommen.

Die Gesamthafte Betrachtung der beiden Grundstücke führt zum Ergebnis, das die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl insgesamt eingehalten werden kann. Auch die Geschossigkeit entspricht mit einem Voll- und einem Sockelgeschoss den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Nach Osten hin ist zentral ein Risalit vorgelagert (barocke Form eines Widerkehrs). In diesem Bereich wird die max. Wandhöhe von 6,30 m um 1,25 m überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Ab dem Eingangsniveau beträgt die Gesamthöhe des Gebäudes 8,21 m. Dieses Eingangsniveau befindet sich 4,35 m über dem Straßenniveau. Insgesamt ergibt sich ab der Straße eine Gesamthöhe von 12,56 m. Dies dürfte von der Straße aus betrachtet vergleichsweise massiv wirken. Gemäß Bebauungsplan Wangen-West ist die Höhenlage der maßgeblichen Geländeoberfläche im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen. Es erscheint nicht sachfremd, wenn die Frage gestellt wird, ob eine etwas tiefere Verortung des Gebäudes im Hang nicht geeignet wäre das Gebäudes besser einzufügen.

Ob und wie der Eingang von Osten in die Straße „Im Laubgarten" eingebunden werden soll, ist in den Plänen ebenso wenig erkennbar wie dass die beiden erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind. Aus Sicht der Verwaltung ist hierzu eine Nachforderung zu stellen.

Befreiungen:

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	**Beschlussvorschlag**
Wandhöhe im Bereich des Risalit	wird zur Diskussion gestellt

Beschlussvorschlag:

Abhängig von dem Beschluss zur Befreiung kann das Vorhaben positiv beurteilt werden, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

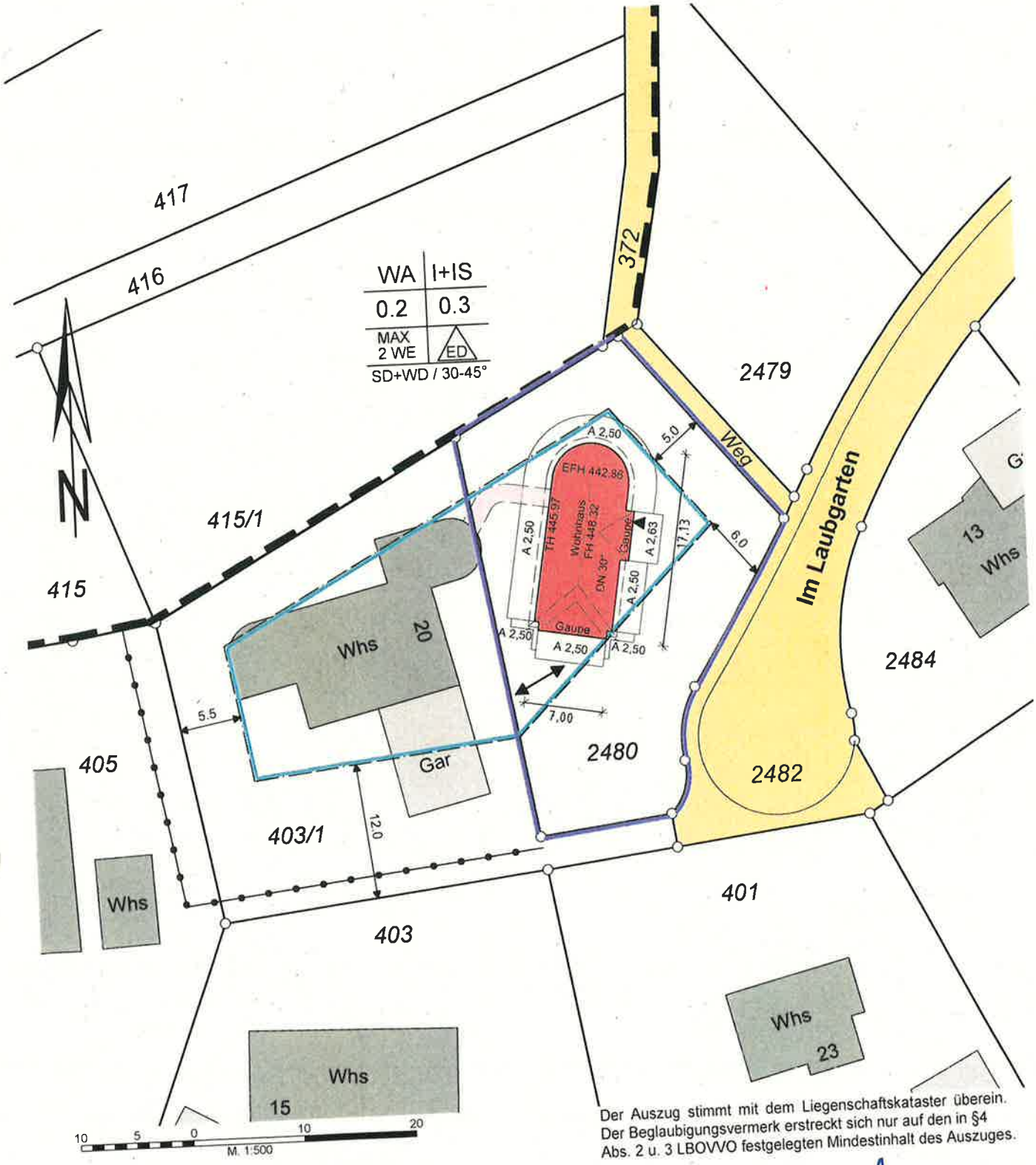
Ob im Hinblick auf die Bezugshöhe eine niederere Position im Hang vorzusehen ist, wird zur Diskussion gestellt.

Landkreis : **Konstanz**
Gemeinde : **Öhningen**
Gemarkung : **Wangen**

Lageplan

zeichn. Teil § 4 LBOVVO

M 1: 500



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich.

Für eventuell unterirdisch vorhandene Leitungen oder Kabel wird keine Haftung übernommen.

!! Sämtliche Maßänderungen sind dem Lageplanfertiger mitzuteilen

21-8022_Sm

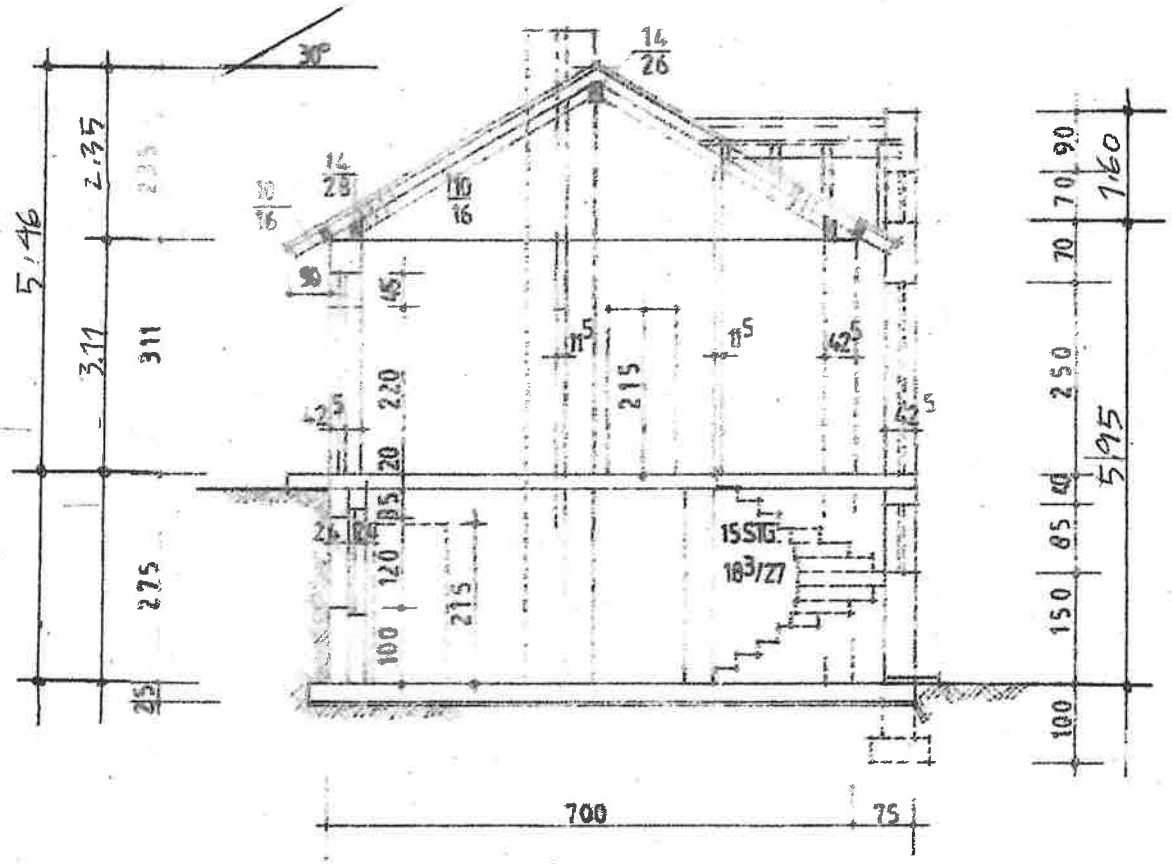
Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in §4 Abs. 2 u. 3 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.

Radolfzell, den 18.03.2021

VERMESSUNGSBÜRO
Hansjörg und Michael* **LUDIN**
*Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Friedrich-Werber-Str. 48, Telefon 07732/9529-0
78315 RADOLFZELL

NEUBAU EINES EINFAMILIEN-WOHNHAUSES AUF
FLST. NR. 2480,

M.= 1:100



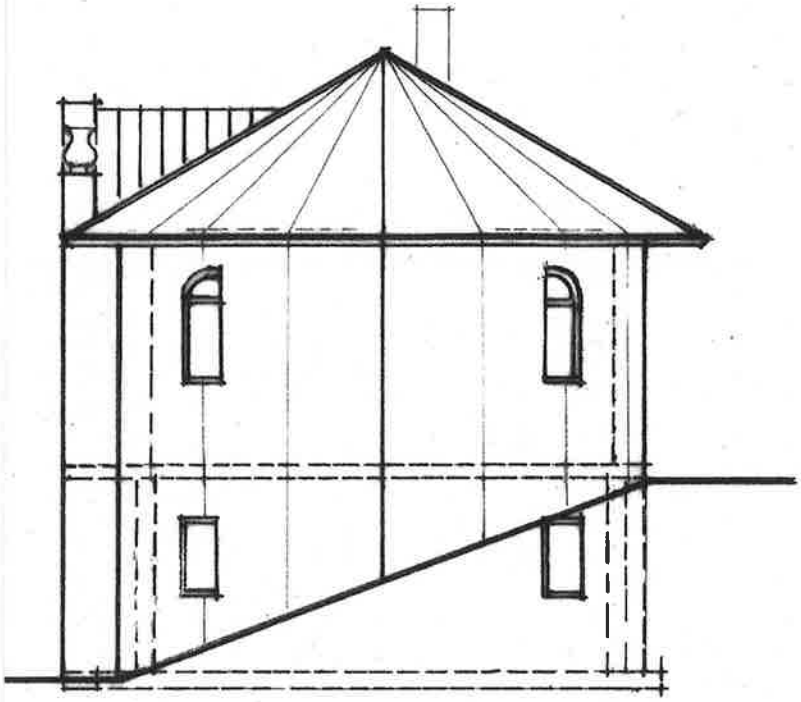
SCHNITT a 1—— 1ª

ALLENSBACH, IM OKTOBER 2020

DER PLANF. U. BAUL.

NEUBAU EINES EINFAMILIEN-WOHNHAUSES AUF FLST. NR. 2480,

M. = 1:100



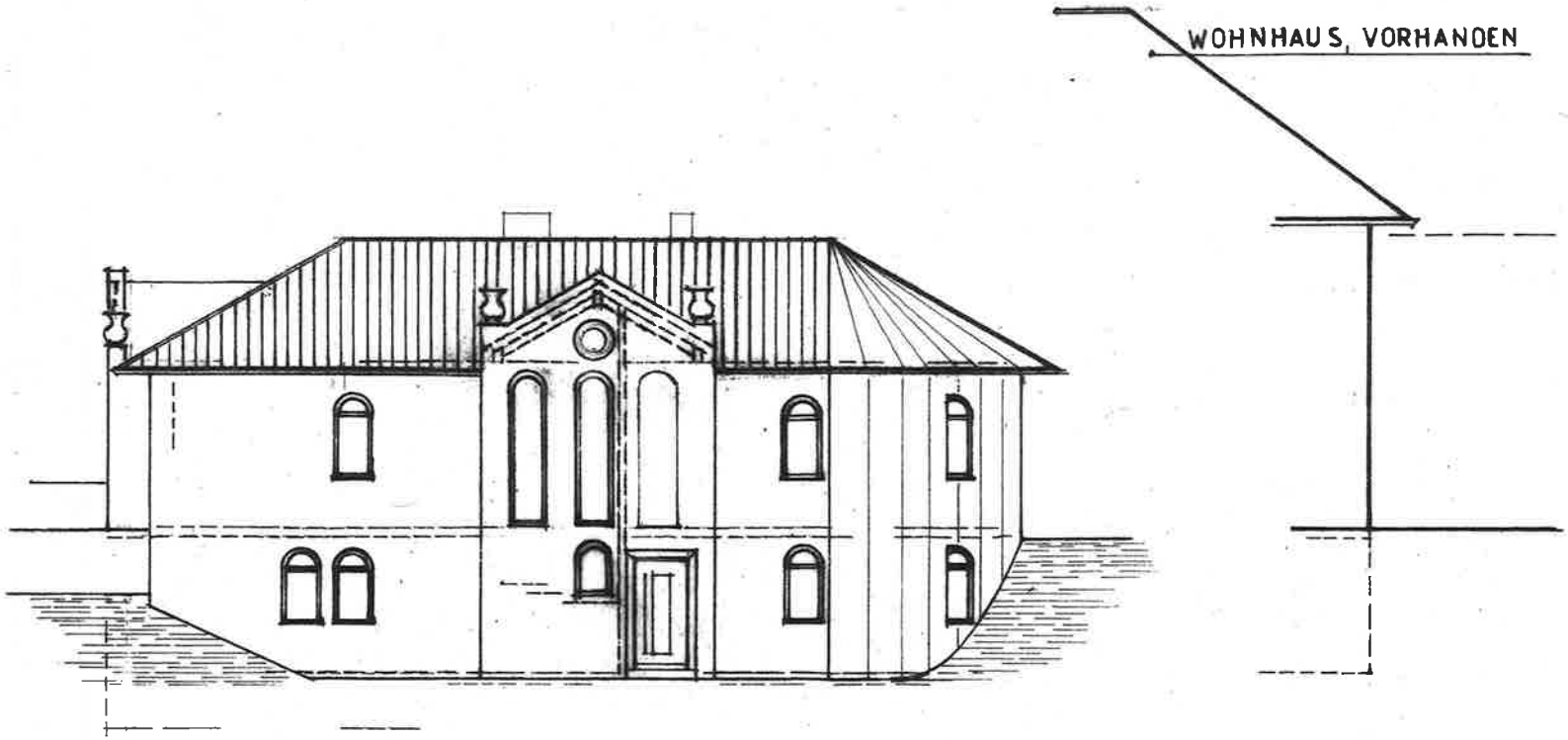
NORDEN

ALLENSBACH, IM OKTOBER 2020

ER PLANF. U. BAUL.

H. Renner

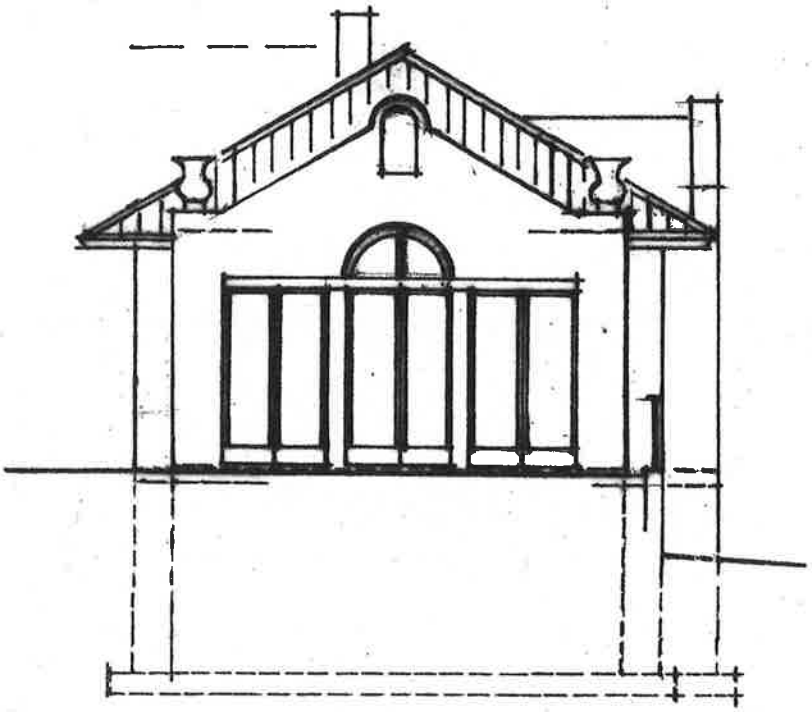
RENNER



OSTEN

NEUBAU EINES EINFAMILIEN -WOHNHAUSES, AUF
FLST. NR. 2480 , FÜI

M= 1: 100



SÜDEN

ALLENSBACH, IM OKTOBER 2020

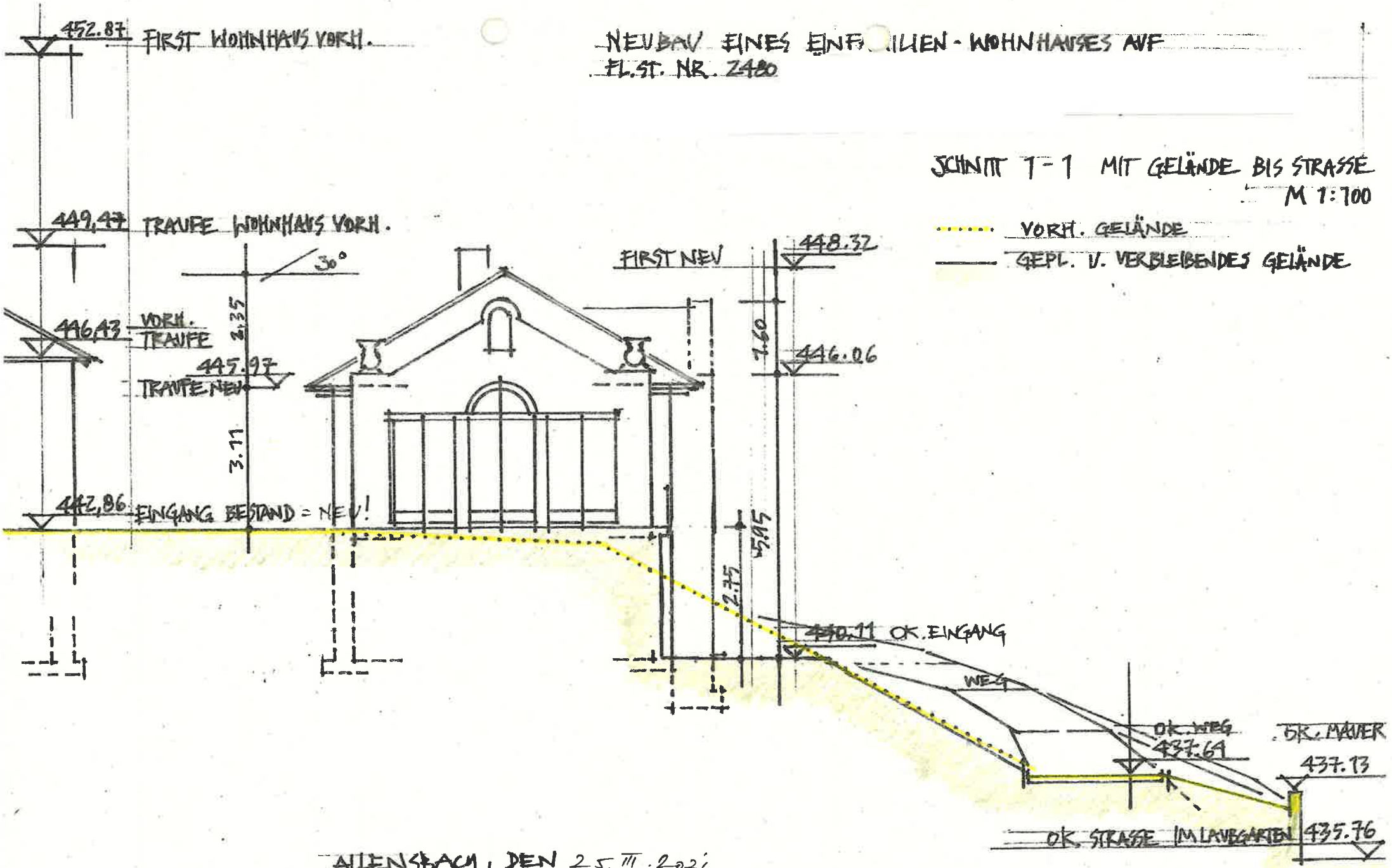
DER BAUHERR

DER PLANF. U. BAUL.

H. Renner
SCHALLER

NEUBAU EINES EINFAMILIEN-WOHNHAUSES AUF
EL.ST. NR. 2480

SCHNITT 1-1 MIT GELÄNDE BIS STRASSE
M 1:100



ALLENSBACH, DEN 25.III.2021

ARCHITEKT I.V. HANS RENNER

WEST EN

Sitzungsvorlage

Sitzung Gemeinderat (öffentlich) vom 20.04.2021

Sachgebiet: Liegenschaften	AZ: 131.3; 022.32	SB: Hirt, Uwe

Betreff: **Tagesordnungspunkt 5: Feuerwehrhaus Öhningen**

Einbau eines Umkleideraumes -Zimmererarbeiten-
Auftragsvergabe

Anlagen: -	Behandelt in den Sitzungen vom:

Im Gegensatz zum Feuerwehrhaus in Schienen können die Anforderungen zu den Umkleiden im Feuerwehrhaus öhningen mit erheblich geringerem Aufwand realisiert werden. Die Umkleide wird durch eine eingestellte Zimmermannskonstruktion realisiert. Die diesbezüglichen Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Die Submission findet erst am Tag vor der Sitzung statt, die Preise und eine Vergabeempfehlung werden in Form einer Tischvorlage genannt werden.

Beschlussvorschlag: Der Auftrag wird an den preisgünstigsten Bieter vergeben.

Raum für Notizen:

Beschluss: ☐ **genehmigt/Einvernehmen erteilt** ☐ **vertagt auf**

☐ **abgelehnt**

☐ Protokoll / ☐ Anmerkungen zum Beschluss (z. B. Einschränkungen/Auflagen):