

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		07.07.2021	2021/179

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Ortschaftsrat Kippenhausen	19.07.2021	öffentlich	Vorberatung
Technischer Ausschuss	26.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	

## **Vereinfachtes Verfahren: Modernisierung und Umbau Wohnhaus mit Firsterhöhung wg. Aufdachdämmung, Änderung Gaupen, Verlängerung Anbau und Herstellung von 2 neuen Stellplätzen, Frenkenbach, Flst. 359/1, Gem. KH**

### **Sachverhalt**

#### Planung:

Geplant ist die Modernisierung und Umbau des bestehenden Wohnhauses.

Derzeit ist das Dach nicht gedämmt. Im Zuge der Modernisierung erfolgt eine Aufdachdämmung, was zur Folge hat, dass sich die Firsthöhe um 20 cm erhöht. Am östlichen Teil des Gebäudes soll der bestehende Anbau in Richtung Süden erweitert werden. Die Erweiterung beträgt 4,55 m<sup>2</sup> (1,80 m x 2,53 m).

Die Gaupen auf der Nord- und Südseite des Gebäudes werden neu hergestellt werden und es sollen im nordwestlichen Bereich des Grundstückes 2 Stellplätze entstehen.

#### Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, gibt es keinen Bebauungsplan und ist somit nach § 35 II BauGB zu beurteilen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann einer Erhöhung der Firsthöhe, insbesondere da diese auf die Aufdachdämmung zurückzuführen ist, zugestimmt werden. Auch die Erweiterung des Anbaus am östlichen Teil des Gebäudes wird aus städtebaulicher Sicht als unkritisch angesehen.

Da hier jedoch der gesetzliche Grenzabstand zum östlichen Nachbargrundstück (Flst. 359) nicht eingehalten wird, muss nach Einschätzung der Verwaltung das Vorhaben mit einer Baulast gesichert werden. Entsprechend den eingereichten Plänen ist dies in dieser Form auch vorgesehen.

Entsprechend der Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad darf jeder einzelne Aufbau oder Einschnitt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gebäudelänge wird von den beiden Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Vorgaben der Gaupensatzung werden nicht eingehalten, da die im Plan angegebene Breite (Ansicht Obergeschoss) der Gaupen auf der Nord- und Südseite (5,78 m) jeweils die Hälfte der Gebäudelänge (8,67 m) überschreiten. Den geplanten Gaupen kann somit aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Gegen die geplanten Stellplätze gibt es keine Einwände.

## Beschlussantrag

---

Das Einvernehmen nach § 35 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB wird erteilt.

Das Bauordnungsamt wird gebeten

- die Baulast vor Genehmigung eintragen zu lassen.
- die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad zu beachten und keine Befreiung zuzulassen.

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €	
<input type="checkbox"/> investive Maßnahme	Kosten der Gesamt- maßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folge- lasten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr:					
€					
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:					
€					
Noch bereitzustellen:					
€					
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel:				
€					