

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		19.07.2021	2021/196

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	26.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	09.09.2019
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

## **Abbruch des bestehenden Gebäudes mit Garagen, Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten, Änderung und Erweiterung der gemeinsamen Tiefgarage, Brodmannstraße, Flst. 313, 316/1, 329 und 331/1, Gem. IM**

### **Sachverhalt**

---

#### Planung:

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes mit Garagen.  
An dieser Stelle soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten entstehen.

#### Grundmaße:

20,99 m x 12,99 m zzgl. Balkon bzw. Terrasse

#### Gebäudehöhe:

Firsthöhe: 13,55 m

Wandhöhe: 6,45 m

#### Geschossigkeit:

III + DG

#### Dachform:

Satteldach, Dachneigung 45 Grad

Von den 14 erforderlichen Stellplätzen sollen 8 Stellplätze in der Tiefgarage, 4 Stellplätze im Gebäude oberirdisch integriert und 2 Stellplätze auf der Außenbereichsfläche realisiert werden. Zusätzlich ist ein Stellplatz für Besucher vorgesehen.

#### Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, gibt es keinen Bebauungsplan und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ fügt sich die Umgebungsbebauung ein.

Dem Bauherr liegt für das Grundstück bereits eine Baugenehmigung für zwei Mehrfamilienhäuser vor, nachdem der Technische Ausschuss für diese Planung in seiner Sitzung am 09.09.2019 das Einvernehmen erteilte. Die Maße (Länge, Breite, Traufhöhe, Firsthöhe) des nun geplanten Gebäudes ist identisch mit den Abmessungen der bereits genehmigten Gebäude auf dem Grundstück. Da die Brodmannstraße jedoch höher liegt als der Kapellenweg liegt auch das Gebäude 50 cm höher als die zwei bereits genehmigten Gebäude.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies durch die Höhe der Brodmannstraße vertretbar.

Das Vorhaben fügt sich somit auch nach dem Maß der baulichen Nutzungen nach Ansicht der Verwaltung in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein und dient der Innenverdichtung in diesem Bereich. Die Grundflächengröße des Vorhabens ist durch die bereits zwei genehmigten Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück bereits in der Umgebungsbebauung vorhanden.

Für die Fläche, auf welchem der Spielplatz errichtet werden soll, besteht eine Baulast zur Verfügungstellung von 3 Stellplätzen für das Flurstück 316/1. Sollte diese Fläche zukünftig nicht mehr für die Stellplätze zur Verfügung stehen, müssen diese Stellplätze mit einer entsprechenden Baulast an anderer Stelle gesichert werden.

Die geforderten 14 Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung hergestellt. Die Vorgaben der Gaupensatzung werden ebenfalls eingehalten.

**Beschlussantrag**

---

Der Technisches Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 34 i. V. m. § 36 BauGB zu.

Das Bauordnungsamt wird gebeten,

- die Stellplatzsatzung und die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad zu beachten und keine Befreiungen zuzulassen.

- die eingetragene Baulast auf dem Flurstück 331/1 zu überprüfen.

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 Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folgekosten €
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:		€	