

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		04.08.2021	2021/199

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	13.09.2021	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Neubau Handwerksbetrieb mit Werkstatt, Büro und BL-Wohnung sowie 2 Garagen, 1 Carport und 5 oberirdischen Stellplätzen, Markus-von-Kienlin-Straße, Flst. 2852/17, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist ein Neubau eines Handwerksbetriebes mit Werkstatt, Büro und Betriebsleiterwohnung sowie 2 Garagen, 1 Carport und 5 oberirdische Stellplätze im neuen Gewerbegebiet „Steigwiesen II“.

Bebauungsplan:

In dem Bebauungsplan „Steigwiesen II – 1. Änderung“ sind u. a. für das betroffene Grundstück folgende Festsetzung enthalten:

- GE = Gewerbegebiet
- Betriebswohnungen (max. 1 Wohnung) sind zulässig, müssen jedoch in Grundfläche und Bau- maße untergeordnet sein
- Gebäudehöhe max. 17,50 m
- GRZ: 0,8
- GFZ: 1,8
- Innerhalb der Baufenster mindestens 60% der Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung und einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm
- Garagen und Nebenanlagen sind zulässig. Ausführung als Pultdach mit max. 10 Grad Dach- neigung oder Flachdach. Diese Dächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Sub- stratauftrag von 10 cm zu zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem schriftlichen Teil des Lageplanes eingehalten. Auch die GFZ entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Gebäudehöhe beträgt am höchsten Punkt 7,64 m und liegt somit deutlich unter den zulässigen 17,50 m. Somit gibt es gegen die Höhe des Gebäudes keine Bedenken.

Die einzelnen Dächer werden als Flachdächer ausgeführt, welche mit Ausnahme der Dachterrasse ex- tensiv begrünt werden. Die extensiv begrünten Dachflächen müssen mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm realisiert werden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan müssen 60 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. Das Bauordnungsamt wird gebeten dies zu überprüfen.

Im Obergeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Betriebsleiterwohnungen sind zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Dies ist hier der Fall. Somit gibt es aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken bei der vorgesehenen Betriebsleiterwohnung.

Für den Gewerbebetrieb sind 5 Stellplätze und für die Betriebsleiterwohnung 2 Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze für die Betriebsleiterwohnung erfüllt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB zu.

Prüfantrag an das Bauordnungsamt:

Das Bauordnungsamt wird gebeten,

- zu überprüfen, ob 60 % der Dachflächen extensiv begrünt sind und in die Genehmigung mitaufzunehmen, dass diese mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm umgesetzt werden.

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