Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		03.09.2021	2021/213

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	13.09.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Bauvoranfrage: Erhöhung des Daches eines Mehrfamilienhauses zur Erstellung einer Wohnung zur Eigennutzung, Seestraße West, Flst. 261/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:
Geplant ist die Erhöhung des Daches des Mehrfamilienhauses zur Erstellung einer Wohnung zur Eigennutzung. Dadurch entfallen zwei Ferienwohnungen welche sich momentan im Dachgeschoss befinden. Das Dachgeschoss (Firsthöhe) soll hierfür um 1,43 m erhöht werden.

In der Bauvoranfrage werden folgende Punkte zur Klärung abgefragt:

- Ist die Aufstockung des Dachgeschosses um 1,43 m (First 9,02 m = 411,52 m ü. NN, Traufe 6,21 m) möglich.
- Ist eine Dachneigung von 32 Grad bzw. Westflügel als Flachdach möglich?
- Ist die Nutzung des Flachdachs über dem bestehenden Wintergarten als Balkon möglich?

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:

Zu der Aufstockung des Dachgeschosses:
Der Bauvoranfrage ist eine Straßenabwicklung der Umgebungsbebauung beigefügt. Die Referenzgebäude befinden sich in Teilen südlich der Seestraße-West und überwiegend grenzen diese direkt an die Seestraße West an. Das zu beurteilende Gebäude liegt in einer Seitenstraße und somit in 2. Reihe nördlich der Seestraße-West. Wenn man in die Stichstraße kommt, entsteht der Eindruck, dass man aufgrund der direkt angrenzenden Gebäude, welche eher niedrig gehalten und somit unauffällig wirken, in einen städtebaulich neuen Bereich eintaucht. Das Vorhabensgebäude sticht hier im Bestand schon durch seine Größe insbesondere in der Südansicht heraus. Durch die Erhöhung des Daches würde das

Gebäude aus Richtung Süden noch massiver wirken und 3-geschossig in Erscheinung treten. In dem östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Herrengarten“ sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Aus der vorgelegten Straßenabwicklung gehen bei den Referenzgebäuden keine wesentliche Anhalts-/Bezugspunkte wie Firsthöhe, Traufhöhe und ggf. EFH mit entsprechender Bemaßung und der Angabe ü. NN. hervor. Aus Sicht der Verwaltung ist aufgrund der vorliegenden Pläne somit eine abschließende Beurteilung nicht möglich und empfiehlt die Erhöhung des Daches zunächst abzulehnen.

Dachneigung/Flachdach:
Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügungsgebot nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen. Die Dachform als solche ist daher kein Gesichtspunkt, der im Rahmen des Einfügens im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB berücksichtigt werden darf.
Seitens der Verwaltung kann somit der Dachneigung mit 32 Grad bzw. dem Flachdach zugestimmt werden.

Nutzung Flachdach als Balkon:
Aus Sicht der Verwaltung gibt es grundsätzlich keine Bedenken gegen die Nutzung des Flachdaches über dem bestehenden Wintergarten als Balkon.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stellt
- die Dachneigung von 32 Grad bzw. den Westflügel als Flachdach
- und die Nutzung des Flachdaches über dem bestehenden Wintergarten als Balkon

nach §§ 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 BauGB in Aussicht.

Der Technische Ausschuss stellt die Aufstockung des Dachgeschosses um 1,43 m nach §§ 34 i.V.m. § 36 BauGB **nicht** in Aussicht.

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:			€