

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		06.10.2021	2021/230

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	25.10.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	

## Vereinfachtes Verfahren: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Hardtstraße, Flst. 4079/1, Gem. IM

### Sachverhalt

#### Planung:

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Garage sowie eine Terrasse auf der Südseite.

#### Bebauungsplan (Hardt-Horn 6. Änderung, Teilbereich Mitte/Süd, rechtskräftig: 13.11.2020):

Wesentliche Festsetzungen (in betroffenem Bereich):

Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,3, GFZ 0,6, II-Vollgeschoss, SD 25-32 Grad, max. 1 WE je Einzelhaus, Firsthöhe: 7,50 m, Wandhöhe 4,50 m, untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone sind zulässig (max. Länge 5,00 m und max. Tiefe 1,50m)

#### Erforderliche Befreiungen:

- Befreiung von der festgesetzten EFH: Erhöhung der EFH um 25 cm.
- Überschreitung des Baufensters südlich des Gebäudes mit dem Erker
- Überschreitung des Baufensters östlich des Gebäudes mit dem Erker
- Überschreitung des Baufensters mit dem UG in Richtung Süden
- Überschreitung des Garagenbaufensters
- Dachart der Garage

#### Beantragte Befreiungen:

Befreiung von der festgesetzten EFH: Erhöhung der EFH um 25 cm.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen/Baufenster festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z. B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = max. Länge 5,00 m, max. Tiefe 1,50 m).

Das Baufenster wird im Süden durch das Untergeschoss, dem Erker im Erdgeschoss und den Balkonen überschritten. Im Osten liegt eine Überschreitung mit dem Erker und im Norden mit dem Vordach vor. Bei dem Vordach (Hauseingang) und den Balkonen handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil, welches nach dem Bebauungsplan zulässig ist. Anders verhält es sich bei dem Untergeschoss und den

Erkern, welche südlich und östlich an das Gebäude andocken. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hier um keine untergeordneten Bauteile, welches aus städtebaulicher Sicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gewünscht war. Somit wären hierfür Befreiungen erforderlich.

Auch das im Bebauungsplan eingetragene Garagenbaufenster wird in Richtung Norden überschritten. Hierfür wäre ebenfalls eine Befreiung erforderlich.

Die Garagenbedachung soll als Flachdach ausgeführt werden. Entsprechend dem Bebauungsplan können Flachdächer bei Garagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Garagenbaukörper in den Hang einschneiden und erdüberdeckt/extensiv begrünt werden. Da die Garage nicht in einen Hang einschneidet ist das geplante Flachdach nicht zulässig. Aus Sicht der Verwaltung sollte hier auch keine Befreiung erteilt werden.

Die Terrasse (5,00 m x 2,50 m) befindet ebenfalls außerhalb des Baufensters. Entsprechend dem Bebauungsplan sind jedoch Terrassen außerhalb des Baufensters bis zu einer Länge von max. 5,00 m und einer Tiefe von max. 2,50 m zulässig. Somit bestehen hier keine Bedenken.

Da die festgesetzte EFH unter dem Straßenniveau der stark abfallenden Straße vor dem Grundstück liegt, soll zum Schutz vor Hochwasser die EFH an das Straßenniveau bei der Garagenzufahrt angepasst werden. Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Befreiungsantrag zugestimmt werden.

Im Bebauungsplangebiet „Hardt-Horn 6. Änderung Teilbereich Mitte/Süd“, welcher im Jahr 2020 in Kraft getreten ist, gibt es bisher keine Präzedenzfälle welche zu den o. g. Überschreitungen herangezogen werden können. Aus Sicht der Verwaltung sollte hier, mit Ausnahme der EFH, keine Befreiungen erteilt werden, da dadurch u. a. ein Präzedenzfall für zukünftige Bauvorhaben in diesem Gebiet geschaffen wird.

## Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB i. V. mit § 36 BauGB **nicht** zu.

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" 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:		€		