

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		28.02.2022	2022/030

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	14.03.2022	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 Carport 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-Vollgeschosse
- 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)
- Für Terrassen ist eine Überschreitung des Baufensters mit einer max. Länge von 5,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig

Erforderliche Befreiungen:

- Befreiung von der festgesetzten EFH: Erhöhung der EFH um 25 cm.
- Abgrabung für den Tiefhof westlich des Gebäudes
- Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe, wenn diese nicht nach § 2 Nr. 2 der Gaupensatzung zulässig ist.

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 die Terrasse und dem Balkon und im Norden mit dem Vordach überschritten.

Bei dem Vordach (Hauseingang) und den Balkonen handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil, welches nach dem Bebauungsplan zulässig ist.

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.

Entsprechend dem Bebauungsplan sind Abgrabungen lediglich zur Erschließung des Kellergeschosses zulässig. Hierbei darf die Grundfläche der Sohle 3,00 m² nicht überschreiten.

Da es sich bei dem Tiefhof um keine Erschließung des Kellergeschosses handelt, ist aus Sicht der Verwaltung diese Abgrabung nicht zulässig. Die Bauherrschaft hat bereits signalisiert, dass auf den Tiefhof verzichtet wird und das Gelände abgebösch werden wird.

Des Weiteren schreibt der Bebauungsplan eine Wandhöhe von max. 4,50 m vor. Durch die geplanten Dachaufbauten auf der West- und Ostseite des Gebäudes wird die maximale Wandhöhe überschritten. Allerdings lässt § 2 Nr. 2 der Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad z. B. auch Widerkehre und Zwerchgiebel zu. Sollten die in der Planung dargestellten Dachaufbauten unter die nach § 2 Nr. 2 zulässigen Dachaufbauten fallen kann diesen die max. Wandhöhe von 4,50 m nicht entgegeng gehalten 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 **unter Befreiung der EFH im Grundsatz** zu.

- Die Stadt Friedrichshafen wird gebeten den dargestellten Tiefhof nicht zu befreien.
- Die Stadt Friedrichshafen wird gebeten die Zulässigkeit der beiden Dachaufbauten nach § 2 Nr. 2 der Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig <input type="checkbox"/> wiederkehrend <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan			

Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):	
--	--

Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren		€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr		€
Planansatz im laufenden Jahr:		€
Summe		€

Noch bereitzustellen:		€
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	
	Verfügbare Mittel:	€
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..	€