

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		22.03.2022	2022/043

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	02.05.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	09.03.20, 27.07.20, 14.12.20
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Erstellung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern (10 WE) und einer Tiefgarage mit 21 Garagenstellplätzen und 6 oberirdischen Stellplätzen, Fritz-Kopp-Straße, Flst. 20, 20/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 21 Stellplätzen. Zusätzlich sollen weitere 6 Stellplätze oberirdisch angelegt werden.

Bebauungsplan:

Das Flurstück 1615 (und Flst. 1615/2) wurde auf Antrag der Gemeinde vom 18.11.1983 aus der Genehmigung des Bebauungsplanes „Seegaddel“ ausgeklammert. Grund hierfür war die Festlegung des Kanals auf den Flurstücken. Nachdem die Kanalführung außerhalb der Grundstücke realisiert werden konnte, wurden die Grundstücke nicht mehr in den Bebauungsplan bzw. dessen Genehmigung aufgenommen.

Der nun vorliegende Antrag auf Baugenehmigung ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Bauvorbescheid vom 09.04.2020:

- Gebäudestellung wie im Lageplan vom 20.01.2020 dargestellt.
- Geschoszahl: II Vollgeschosse
- Bauweise: offen
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 35 Grad
- Die Firsthöhe der Gebäude darf im späteren Bauantrag die der Umgebungsbebauung nicht überschreiten.
- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Der Vorgartenbereich ist weitestgehend freizuhalten. Entlang der Fritz-Kopp-Straße sind nur 2 Stellplätze pro Haus zulässig.
- Die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad ist einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für einen Bauvorbescheid, erteilte der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 09.03.2020 u. a. das Einvernehmen für zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss (Satteldach) sowie für einen Baukörper mit insgesamt 33,00 x 13,00 m (einzelne Baukörper ohne das Treppenhaus: jeweils 14,00 x 13,00 m).

Geplant sind zwei Gebäude, welche durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug verbunden sind. Der Baukörper ist insgesamt 33,00 m lang und 13,00 m tief. Die einzelnen Baukörper ohne das Treppenhaus sind 14,00 m x 13,00 m zzgl. dem Laubengang auf der Nordseite und den Balkonen auf der Südseite.

Aufgrund des Rücksprungs des verbindenden Treppenhauses von ca. 10,00 m sieht die Verwaltung das Einfügen der städtebaulich als zwei Baukörper wirkenden Planung als noch gegeben. Die Materialwahl des verbindenden Treppenhauses sollte hierfür wie dargestellt lichtdurchlässig gewählt sein. Das Erscheinungsbild zweier unabhängiger Einzelhäuser muss gewährleistet sein.

Im aktuellen Bauantrag wird die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss beantragt, welche dem Bauvorbescheid entspricht. Die Umgebungsbebauung entlang der Nordseite der Fritz-Kopp-Straße fällt unter die Regelungen des Bebauungsplanes Seegaddel. In diesem sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. D.h. das Vorhaben entspricht mit den geplanten 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die 10 Wohneinheiten 20 Stellplätze erforderlich. Entsprechend dem eingereichten Antrag werden 27 Stellplätze nachgewiesen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad werden somit nachgewiesen.

Entsprechend dem Bauvorbescheid sind entlang der Fritz-Kopp-Straße nur 2 Stellplätze pro Haus zulässig. Vorgesehen sind 3 Stellplätze pro Haus. Aus Sicht der Verwaltung ist dies vertretbar.

Beschlussantrag

Das Einvernehmen nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB wird erteilt.

Das Bauordnungsamt wird gebeten, die Gaupen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad zu beachten.

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig 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..	€

