

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		25.03.2022	2022/048

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	04.04.2022	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	

Neubau Betriebsgebäude mit Betriebswohnung und Garagen, Markus-von-Kienlin-Straße, Flst. 2852/11, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebswohnung, Ausstellungsraum und Garagen.

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
- Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der
ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, 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 6,50 m und liegt somit deutlich unter den zulässigen 17,50 m. Somit gibt es gegen die Höhe des Gebäudes keine Bedenken.

Die Dachflächen über den Garagen und der Werkstatt werden als Flachdach ausgeführt, welches extensiv begrünt werden. Die extensiv begrünt 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.

Es ist zusätzlich zu dem Gewerbebetrieb 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 13 Stellplätze (inkl. Garagenstellplätze) und für die Betriebsleiterwohnung 2 Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze für die Betriebsleiterwohnung erfüllt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad.

Die Baugrenzen werden im Norden durch die Garagenhalle, im Nordosten mit dem Vordach und im Süden mit dem Carport überschritten. Aus Sicht der Verwaltung kann diesen Überschreitungen nicht zugestimmt werden.

Die Stellplätze welche sich außerhalb der Baugrenzen befinden sind laut Bebauungsplan zulässig.

Die Grünfläche entlang der Erschließungsstraße darf für jedes Baugrundstück mit einer maximalen Breite von 6,00 m unterbrochen werden. Entsprechend der Planung sind zwei Zufahrten zu dem Grundstück geplant. Diese weisen jeweils eine Breite von ca. 5,50 m bzw. 6,20 m auf. Aus Sicht der Verwaltung kann somit den beiden Zufahrten ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Aufgrund der zwei Zufahrten zu dem Grundstück und den Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen kann aus Sicht der Verwaltung dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

Beschlussantrag

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

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.
- Keine Befreiungen für eine Überschreitung der Baugrenzen zu erteilen.
- Keine Befreiung für die zweite Unterbrechung der Grünfläche zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja		☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	☐ ☐
☐ 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..	€		