

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		04.07.2022	2022/083

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	25.07.2022	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	14.03.2022
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, 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-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)
- Für Terrassen ist eine Überschreitung des Baufensters mit einer max. Länge von 5,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig

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.

Im Vergleich zu der Planung, welche dem Technischen Ausschuss am 14.03.2022 zur Entscheidung vorlag, wurden die Widerkehre gestrichen. Die Wandhöhe beträgt nun durchgängig 4,50 m, gemessen ab der neu festgelegten (405,75 ü. NN) EFH. Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Firsthöhe von max. 413,00 ü. NN wird trotz der Erhöhung der EFH nicht überschritten. Auch der Tiefhof auf der Westseite wurde durch eine Abböschung ersetzt.

Aus Sicht der Verwaltung kann somit der nun vorliegenden Planung zugestimmt werden.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB i. V. mit §§ 31 und 36 BauGB **unter Befreiung der EFH im Grundsatz** zu.

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..	€		