

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		12.07.2022	2022/089

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	25.07.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Neubau eines Betriebsgebäudes 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 6,70 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 9 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 Baugrenze wird im Südosten mit dem Vordach („Ausstellung“) überschritten. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Überschreitung 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. Dies wird bei der Planung berücksichtigt. In der Planung ist des Weiteren eine Einzäunung des Geländes vorgesehen. Entsprechend dem Bebauungsplan müssen Einfriedungen einen Abstand von mind. 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten. Da aus den Plänen der Abstand nicht eindeutig hervorgeht, wird das Bauordnungsamt gebeten, zu überprüfen ob der erforderliche Abstand eingehalten wird.

Beschlussantrag

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

Das Bauordnungsamt wird gebeten,

- keine Befreiung für eine Überschreitung der Baugrenze zu erteilen.
- zu prüfen, ob der Abstand zwischen Zaun und Fahrbahnrand mind. 50 cm beträgt.
- in der Genehmigung darauf hinzuweisen, dass die Räumung und Freimachung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna zulässig ist.

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..		€