

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		15.07.2022	2022/097

VORLAGE zur Sitzung

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

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Abbruch des besteh. Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Kapellenweg, Flst. 359/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Bebauungsplan (Willen, rechtskräftig: 24.07.1992):

Wesentliche Festsetzungen (im betroffenem Bereich):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,2
- GFZ 0,5
- II-Vollgeschosse
- SD 26 – 30 Grad
- EFH: 409,25 m, Abweichungen bis + 30 cm sind als Ausnahme zulässig
- Alle Garagen, auch freistehende, unterliegen den Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung und Fassadengestaltung.

Erforderliche Befreiungen:

- Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster wird auf der Nordseite auf der gesamten Länge um 30 cm überschritten (3,30 m²).
- Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster wird auf der Ostseite auf einer Länge von 5,20 m um 1,30 m über 2 Vollgeschosse überschritten (6,76 m²).
- Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster wird auf der Westseite auf einer Länge von 5,20 m um 1,30 m über 2 Vollgeschosse überschritten (6,76 m²).
- Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster für die Garage wird in nordöstliche Richtung verschoben.
- Das Hauptdach des Wohngebäudes wird als Walmdach mit 18 Grad ausgeführt.
- Das Dach des 1. OG wird als Flachdach ausgeführt.
- Das Dach der Garage wird als Fachdach mit extensiver Begrünung ausgeführt.
- Die nicht überdachte Terrasse im Erdgeschoss auf der Südseite überschreitet das Baufenster auf eine Länge von 3,06 m um 2,00 m (6,13 m²).

Stellungnahme der Verwaltung:

EFH:

Geplant ist eine EFH-Höhe von 408,50 ü. NN. Diese liegt somit 75 cm unter der im Bebauungsplan festgelegten EFH-Höhe von 409,25 ü. NN. Da die im Bebauungsplan vorgeschriebene EFH nicht überschritten, sondern unterschritten wird, bestehen seitens der Verwaltung hier keine Einwände.

Terrasse:

Die Terrasse wird als eine unbedeutende bauliche Anlage angesehen. In der Umgebungsbebauung gibt es bereits Terrassen in vergleichbarer Größe außerhalb des Baufensters. Aus Sicht der Verwaltung kann somit grundsätzlich der Terrasse zugestimmt werden.

Dachform und Dachneigung:

Geplant ist für das Hauptdach ein Walmdach mit einer Dachneigung von 18 Grad.

Für den südlichen langgezogenen Baukörper ist ein Flachdach vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden bereits Genehmigungen für geänderte Dachformen erteilt. So wurde z. B. für das Gebäude Seestraße West 50 (Walmdach 15 Grad), Kapellenweg 47 (Walmdach 17 Grad) und Seestraße West 56 (Walmdach 24 Grad) eine Befreiung für ein Walmdach und mit geringerer Dachneigung erteilt. Somit besteht gegen die Dachform des Hauptdaches, als Walmdach, seitens der Verwaltung keine Bedenken.

Eine zusätzliche Befreiung für ein Flachdach, für den südlichen Gebäudeteil (1. OG) wird jedoch kritisch gesehen, dadurch würde man einen neuen Präzedenzfall in dem Gebiet für zukünftige Bauvorhaben schaffen.

Das Dach der Garage soll als Flachdach ausgeführt werden. Entsprechend dem Bebauungsplan sind Garagen, soweit im Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür gegeben sind, in die Dachfläche des Hauptbaukörpers zu integrieren. Alle Garagen, auch freistehende, unterliegen den Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung und Fassadengestaltung. Zwar gibt es innerhalb des Plangebietes bereits Garagen, welche ein Flachdach besitzen, diese wurden jedoch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Willen“ genehmigt. Städtebauliches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war es, dass durch die angepasste Dachform der Garage zum Hauptgebäude ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht. Durch eine Befreiung, würde man diesen Willen aufgeben, da damit zu rechnen ist, dass auch in Zukunft vermehrt Garagen mit Flachdächern beantragt werden.

Baufensterüberschreitungen:

Das Baufenster wird im Norden auf der gesamten Länge um 30 cm (3,30 m²) und im Osten und Westen jeweils um 6,76 m² (5,20 m x 1,30 m) überschritten. Innerhalb des Plangebietes wurden bereits Überschreitungen des Baufensters in vergleichbarer oder größerer Größe erteilt (z. B. Kapellenweg 43 und 47). Bei genauer Betrachtung befinden sich diese Überschreitungen jedoch auf der Nord- oder Südseite. Eine Überschreitung mit dem Hauptbaukörper, welcher zu Wohnzwecken genutzt wird, in Richtung Osten oder Westen gibt es derzeit innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht.

Die Überschreitung des Baufensters erfolgt hier auf der Ost- und Westseite über 2 Vollgeschosse. Die Gebäudebreite im Süden beträgt 13,60 m. Eine vergleichbare Gebäudebreite über 2 Vollgeschosse gibt es innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht. Dadurch reduzieren sich die Grenzabstände und die Bebauung tritt dadurch enger bzw. massiver in Erscheinung. Man muss hier bedenken, ob man die Baugrenzen, welche durch die Baufenster im Bebauungsplan vorgegeben sind, auf der Ost- und Westseite aufgeben möchte.

Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass dadurch für künftige Bauvorhaben ein neuer Maßstab gesetzt wird. Dies wird von der Verwaltung daher kritisch gesehen.

Garage:

Innerhalb des Plangebietes wurden bereits Befreiungen für die Überschreitung des Garagenbaufensters in ähnlicher Größe erteilt (z. B. Kapellenweg 47). Somit kann aus Sicht der Verwaltung der Größe der Garage und der Überschreitung des Garagenbaufensters zugestimmt werden. Wie oben beschrieben wird jedoch die Dachform kritisch gesehen.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss wird um Beratung gebeten.

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..	€			