

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		11.08.2022	2022/102

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	12.09.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	13.09.2021
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Umnutzung von zwei Ferienwohnungen in eine Wohnung zur Eigennutzung, Anhebung Kniestock und First des Hauptdaches, Seestraße West, Flst. 261/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist die Umnutzung von zwei Ferienwohnungen in eine Wohnung zur Eigennutzung. Hierfür sollen der Kniestock und der First des Hauptdaches angehoben und das bestehende westliche Satteldach zu einem Flachdach reduziert werden. Des Weiteren soll die Außentreppe erneuert und der westliche Balkon vergrößert werden. Das Dachgeschoss (Firsthöhe) soll hierfür um 1,28 m erhöht werden.

Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, gibt es keinen Bebauungsplan und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben wurde bereits im Zuge einer Bauvoranfrage im Technischen Ausschuss am 13.09.2021 behandelt.

Der Beschluss lautete damals (mehrheitlich bei einer Enthaltung):

Der Technische Ausschuss stellt

- die Dachneigung von 32 Grad bzw. den Westflügel als Flachdach
- und die Nutzung des Flachdaches über dem bestehenden Wintergarten als Balkon nach §§ 34 Abs. 1 i.V.m. § 36 BauGB in Aussicht.

Der Technische Ausschuss stellt die Aufstockung des Dachgeschosses um 1,43 m nach §§ 34 i. V. m. § 36 BauGB **nicht** in Aussicht.

Die Dachneigung wurde im Gegensatz zu der Bauvoranfrage von 32 Grad auf 28 Grad geändert. Dadurch konnte die Firsthöhe um 38 cm reduziert werden. Die Traufhöhe wurde um 17 cm reduziert.

Die Nutzung des Flachdaches über dem bestehenden Wintergarten als Balkon wurde durch den Technischen Ausschuss bereits in Aussicht gestellt. Hier gab es keine Änderungen zu der Planung in der Bauvoranfrage.

In der Sitzung am 13.09.2021 wurde bemängelt, dass für eine Beurteilung eine Straßenabwicklung mit Angabe der absoluten Höhen der umliegenden Gebäude erforderlich sei.

Eine Straßenabwicklung mit entsprechender Bemaßung in der Nord-Süd und Ost-West-Achse liegt dem Antrag nun bei.

Aus Sicht der Verwaltung, fügt sich das Gebäude, insbesondere, wenn man in die Beurteilung eine mögliche Bebauung im Bebauungsplangebiet „Herrengarten“ berücksichtigt, in die nähere Umgebung ein.

Auch wird positiv gesehen, dass die zwei bestehenden Ferienwohnungen in Wohnraum umgenutzt werden.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 34 BauGB i. V. mit § 36 BauGB zu.

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"/>
<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..				€