

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

|                   |              |            |             |
|-------------------|--------------|------------|-------------|
| Amt               | Aktenzeichen | Datum      | Vorlage Nr. |
| Bauverwaltungsamt |              | 11.08.2022 | 2022/103    |

|                            |            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------|------------------|
| <b>VORLAGE</b> zur Sitzung |            |            |                  |
| Technischer Ausschuss      | 12.09.2022 | öffentlich | Beschlussfassung |

| Behandlung des Beratungsgegenstands |                       | Datum |
|-------------------------------------|-----------------------|-------|
|                                     | Technischer Ausschuss |       |
|                                     | Ortschaftsrat         |       |
|                                     | Gemeinderat           |       |
|                                     |                       |       |

## Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 WE und Tiefgarage, Kupferbergstraße, Flst. 639/2, Gem. KH

### Sachverhalt

#### Planung:

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage.

#### Bebauungsplan:

In dem Bebauungsplan „Kupferberg, Winkel“ sind u. a. für das betroffene Grundstück folgende Festsetzung enthalten:

- Vollgeschoss: II
- GRZ: 0,3
- Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.
- Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 betragen, gemessen an der Straßenoberkante.
- Dachneigung: 22 – 30 Grad
- Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die 6 Wohneinheiten 12 Stellplätze erforderlich. Diese werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1962 zu berücksichtigen. Tiefgaragen werden hier nicht mitangerechnet. Somit wird die vorgeschriebene GRZ von 0,3 eingehalten.

Im Straßen- und Baulinienplan ist eine Baulinie festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem

Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baulinie ist in allen Geschossen einzuhalten. Ein Vor- oder Zurücktreten ist weder ebenerdig, noch unterirdisch oder im Luftraum zulässig (BayVGH, U. v. 30.11.1979 – Nr. 26 II 78 – BRS 36 Nr. 129). Die Baulinie gilt uneingeschränkt auch für genehmigungsbedürftige unterirdische bauliche Anlagen (BayVGH, U. v. 30.11.1979, BRS 36 Nr. 129; U. v. 20.6.1989 – 2 B 86.01281 – BRS 49 Nr. 172 = BayVGHE 42, 161 [162]; VGH BW, U. v. 23.9.1981 – 3 S 966.81 –; OVG Berlin, B. v. 20.12.1991 – 2 S 21.91 – BRS 52 Nr. 166) und somit auch für Kellergeschosse und Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (§ 12 Abs. 4 Satz 2). Unterirdische Baulinien können z. B. im Hinblick auf Fragen etwa der Bodenversiegelung oder des Grundwasserabflusses bodenrechtlich relevant sein (BayVGH, U. v. 20.6.1989, aaO.).

Die Baulinie wird auf der südwestlichen Seite des Gebäudes durch die Tiefgarage überschritten. Hierfür wäre aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung erforderlich.

Die Tiefgarage ist Bestandteil des Hauptgebäudes und diese überschreitet auch das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster erheblich in nordwestliche und nordöstliche Richtung. Hier wäre ebenfalls eine Befreiung erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung sollte weder für die Überschreitung des Baufensters noch für die Überschreitung der Baulinie eine Befreiung erteilt werden.

Ebenfalls benötigen die auf der südwestlichen und nordöstlichen Seite geplanten Lichtschächte eine Befreiung. Auch diese sollte aus Sicht der Gemeinde nicht befreit werden.

Um die Tiefgarage zu verwirklichen, ragt diese auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes zwischen 92 und 98 cm über das bestehende Gelände hinaus. Die Tiefgarage soll hier erdüberdeckt werden. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aus Sicht der Verwaltung wird das natürliche Geländeverhältnis durch die vorgesehene Höhe merklich beeinträchtigt und wird kritisch gesehen. Darüber hinaus ist auf der herausragenden Tiefgaragendecke aus Sicht der Gemeinde eine Einfriedung zur Absturzsicherung erforderlich. Einfriedungen jeglicher Höhe benötigen eine Baugenehmigung. In den vorgelegten Planunterlagen ist keine Einfriedung dargestellt bzw. beantragt.

Entsprechend der Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad wird die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite auf maximal 2/3 der Gebäudelänge festgelegt. Jeder einzelne Aufbau oder Einschnitt darf jedoch die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Auf der südwestlichen Seite des Gebäudes beträgt die Länge des Dacheinschnittes durch den Widerkehr 9,75 m und liegt somit über den zulässigen Maß von 9,69 m.

### **Geschossigkeit/Einfügen:**

Laut § 6 Abs. 1 der Bauvorschriften zum Teilbebauungsplan „Kupferberg, Winkel“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Eintragung im Gestaltungsplan festgesetzt. Für das Baugrundstück wurde im Bebauungsplan keine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit vorgenommen. Es wurde lediglich der Bestand aufgezeigt.

Laut Mitteilung der Baurechtsbehörde der Stadt Friedrichshafen vom 06.09.2022 ist das geplante Gebäude daher bei der Frage der Firsthöhe, der Traufe oder Wandhöhe und der Geschossigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es muss sich also nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Hierbei kommt es somit maßgeblich auf die städtebauliche Wirkung an.

Das Pflegeheim Hersberg gilt hierbei sowohl bei der Art, als auch beim Maß der baulichen Nutzung als Sonderfall und ist nicht relevant. Daher werden die Gebäude Kupferbergstraße 25, 27 und 29 zur Beurteilung herangezogen.

Diese Gebäude liegen bei der Firsthöhe zwischen 3,54m und 1,94m unter der für das Haus Kupferbergstraße 31 geplanten Firsthöhe. Die Traufhöhe liegt zwischen 1,63m und 2,03m darunter, siehe Aufstellung:

|                                | EFH    | FH     | TH     | Vergleich |      |
|--------------------------------|--------|--------|--------|-----------|------|
|                                |        |        |        | FH        | TH   |
| Kupferbergstraße 31 geplant NN | 428,00 | 439,24 | 435,33 |           |      |
| absolut                        |        | 11,24  | 7,33   |           |      |
| Kupferbergstraße 29 NN         | 429,01 | 436,71 | 434,31 |           |      |
| absolut                        |        | 7,70   | 5,30   | 3,54      | 2,03 |
| Kupferbergstraße 27 NN         | k.A.   |        |        |           |      |
| absolut                        |        | 9,30   | 5,70   | 1,94      | 1,63 |
| Kupferbergstraße 25 NN         | k.A.   |        |        |           |      |
| absolut                        |        | 9,07   | 5,40   | 2,17      | 1,93 |

Die Nachbargebäude weisen eine durchgehende Traufe auf. Bei der vorliegenden Planung wird die Traufe durch auf der Süd-West Ansicht (Wandhöhe 8,85m) und auf der Nord-Ost Ansicht durchbrochen. Dies führt in diesen Bereichen zu einer deutlich höheren Wandansicht und fügt sich ebenfalls nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Die in der Ansicht Süd-Ost und Nord-West geplante Fensterreihe führt städtebaulich zu einem dreigeschossigen Eindruck welcher sich ebenfalls nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Aufgrund der hier aufgezeigten, das Maß der Umgebungsbebauung deutlich übersteigenden Planung sieht die Verwaltung das städtebauliche Einfügen des geplanten Gebäudes als nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Befreiungen empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen für das Vorhaben nicht zu erteilen.

### Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB und § 34 BauGB **nicht** zu. Das städtebauliche Einfügen ist aufgrund der Firsthöhe, der Traufhöhe, der Wandhöhe und der dreigeschossigen Wirkung nicht gegeben.

Das Bauordnungsamt wird gebeten,

- keine Befreiung für eine Überschreitung der Baugrenze oder Baulinie zu erteilen,
- keine Befreiung von der Gaupensatzung zu erteilen.

|  |                                |  |  |  |
|--|--------------------------------|--|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen                               | <input type="checkbox"/> Ja    |  | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |  |
| <input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt           | Aufwand<br>€                   | Ertrag<br>€  | einmalig<br>wiederkehrend                | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt             | Kosten der Gesamtmaßnahme<br>€ | Fremdfinanzierung<br>(Zuschüsse, Beiträge etc.)<br>€ | im Haushalt zu finanzieren<br>€          |  |
| 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..               | € |