

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		11.10.2022	2022/135

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	24.10.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	25.07.2022
	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. Das Vorhaben wurde zuletzt am 25.07.2022 im Technischen Ausschuss beraten. Damals lehnte der Technische Ausschuss das Vorhaben u. a. ab, da die Baufenster auf der Ost- und Westseite mit den damals geplanten Erkern deutlich ersichtlich das Baufenster überschritten.

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.

Beantragte 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 Südseite auf der gesamten Länge um 50 cm überschritten (5,68 m²).
- Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster wird auf der Ostseite auf der gesamten Länge um 18 cm überschritten (1,94 m²).
- Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster wird auf der Westseite auf der gesamten Länge um 18 cm überschritten (1,94 m²).
- Das im Bebauungsplan vorgegebene Baufenster für die Garage wird in nordöstliche Richtung verschoben. Die vorgegebene Größe des Baufensters für die Garage wird eingehalten.
- Das Hauptdach des Wohngebäudes und das Garagendach werden jeweils als Walmdach mit 16 Grad Dachneigung 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 16 Grad. 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.

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. Die Dachform und Dachneigung der Garage wird der des Hauptgebäudes angepasst, dadurch entsteht ein einheitliches Erscheinungsbild. Somit kann aus Sicht der Verwaltung auch der Garagenbedachung zugestimmt werden.

Baufensterüberschreitungen:

Das Baufenster wird im Norden auf der gesamten Länge um 30 cm (3,30 m²), im Süden auf der gesamten Länge um 50 cm (5,68 m²) und im Osten und Westen jeweils um 1,94 m² (10,80 m x 0,18 m) überschritten. Innerhalb des Plangebietes wurden bereits Überschreitungen des Baufensters in vergleichbarer oder größerer Größe erteilt (z. B. Kapellenweg 43 und 47). Die Überschreitung mit dem Hauptbaukörper in Richtung Osten oder Westen ist bei der nun vorliegenden Planung mit jeweils 18 cm minimal und nicht vergleichbar mit den letztmalig beantragten Erkern. Den Überschreitungen des Baufensters in der beantragten Form kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

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.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB i. V. mit §§ 31 und 36 BauGB zu.

Das Bauordnungsamt wird gebeten, zu überprüfen, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handelt.

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..	€	