

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		03.01.2023	2023/002

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	24.01.2023	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Umbau best. Wohnhaus, Neubau einer Balkonanlage inkl. Überdachung auf der Südseite, Dachgeschossausbau mit Kniestockerhöhung, Einbau einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss, Erstellung von zwei Dachgaupen Verglasung Balkone im OG (Ost+West), Anlegen von drei Stellplätzen und Neubau eines Schuppens, Happenweiler Straße, Flst. 1843/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Umbau des bestehenden Wohnhauses.
Der Umbau umfasst folgende Veränderungen:

- Neubau einer Balkonanlage inkl. Überdachung auf der Südseite
- Dachgeschossausbau mit Kniestockerhöhung
- Einbau einer 3. Wohneinheit im Dachgeschoss
- Erstellung von zwei Dachgaupen Verglasung Balkone im OG (Ost+West)
- Anlegen von drei Stellplätzen
- Neubau eines Schuppens

Bebauungsplan (Reuthenen-Kobensbaidten, rechtskräftig: 05.11.1962):

Wesentliche Festsetzungen (im betroffenem Bereich):

- Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muss mindestens 3,50 m betragen.
- Dachneigung 20 – 35 Grad
- Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m betragen.
- Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten.

- Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwertigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Reuthenen-Kobensbainden“ beinhaltet einen Straßen-Baufluchtenplan“. Für das Grundstück, auf welchem sich das Vorhaben befindet, ist keine Bauflucht eingetragen. Hier wurde lediglich der Bestand dokumentiert. Wenn man die Gebäudeaußenkanten der vorliegenden Planung heranzieht, ist die Bauflucht des Gebäudes mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Baufluchten der Nachbargrundstücke vertretbar.

Bei dem Bauvorhaben wird der Kniestock um ca. 50 cm angehoben. Dadurch erhöht sich die Traufhöhe auf der Südseite auf 7,99 m und auf der Nordseite auf 6,63 m. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Höhe der Gebäude bei 2-geschossigen Gebäuden vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe 6,50 m betragen. Diese Maß wird somit um 1,49 m bzw. 0,13 m überschritten. Da durch die Erhöhung des Kniestockes Wohnraum geschaffen wird, kann aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung hierfür zugestimmt werden.

Der geplante Schuppen soll mit einem Pultdach ausgeführt werden. Der Bebauungsplan schreibt für Nebengebäude u. a. vor, dass die Dachneigung und das Bedachungsmaterial dem Hauptgebäude entsprechen soll. Hier wurden innerhalb des Gebietes, insbesondere für Garagen, bereits geänderte Dachneigungen und Bedachungsmaterialien genehmigt. Somit kann aus Sicht der Verwaltung dem Schuppen in beantragter Form zugestimmt werden.

Dadurch, dass sowohl die bestehende Garage als auch der Schuppen direkt an die Nachbargrundstücke angrenzen, ist für die Errichtung des Schuppens aus Sicht der Verwaltung eine Abstandsflächenbaulast erforderlich.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die geplanten 3 Wohneinheiten 6 Stellplätze erforderlich. Durch die Schaffung von 3 neuen Stellplätzen werden auf dem Grundstück insgesamt 6 Stellplätze nachgewiesen. Dadurch werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad erfüllt. Auch die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad wird eingehalten.

Somit kann aus Sicht der Verwaltung in der Gesamtbetrachtung dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschlussantrag

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

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..	€