

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		04.01.2023	2023/004

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	24.01.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

**Vereinfachtes Verfahren: Erweiterung, Umbau bestehendes 3-Familienhaus durch: Umbau der Wohnung im Obergeschoss mit Vergrößerung des Balkones. Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss durch Umbau der Terrasse zum Wintergarten im Süden und Anbau eines Carports im Norden. Neuordnung von 4 Stellplätzen, Seestraße-Ost, Flst. 76, Gem. IM**

**Sachverhalt**

Planung:

Das bestehende 3-Familienhaus soll umgebaut und erweitert werden. Hierfür soll die Wohnung im Obergeschoss umgebaut und der Balkon vergrößert werden. Um eine Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss zu erreichen, soll die bestehende Terrasse im Süden zu einem Wintergarten umgebaut werden. Im Norden soll ein Carport angebaut und die Stellplätze südlich des Gebäudes sollen neu angeordnet werden.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben ist 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:

Der geplante Wintergarten auf der Südseite des Gebäudes entsteht in der Verlängerung des bestehenden Vorbaus. Somit ragt das Gebäude durch die Erweiterung nicht näher an die Straße heran. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Wintergarten mit der damit zusammenhängenden Vergrößerung des Balkons im Obergeschoss zugestimmt werden.

Auch gegen das im Norden geplante Carport gibt es aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken, das Bauordnungsamt wird jedoch gebeten zu überprüfen, ob die Anfahrbarkeit der beiden Stellplätze im Carport aufgrund der beengten Verhältnisse möglich ist und ob aufgrund der Anzahl an Wohnungen/Ferienwohnungen im Haus die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad eingehalten wird.

Auf der Südseite des Gebäudes sollen die Stellplätze neu geordnet werden und anstatt bisher 5 Stellplätze sollen zukünftig nur noch 4 Stellplätze entstehen. Dadurch wirkt der Bereich zwischen Gebäude und Straße aufgelockerter und wird somit seitens der Verwaltung begrüßt.

Auch wird positiv wahrgenommen, dass im Obergeschoss eine Nutzungsänderung von Ferienwohnungen zu Wohnraum erfolgt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

### Beschlussantrag

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.

Das Bauordnungsamt wird gebeten zu überprüfen,

- ob die Anfahrbarkeit der beiden Stellplätze im Carport aufgrund der beengten Verhältnisse möglich ist.
- Ob die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad eingehalten wird.

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"/> 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..	€