

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		05.01.2023	2023/005

VORLAGE zur Sitzung			
Ortschaftsrat Kippenhausen	16.01.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	07.02.2022
	Gemeinderat	14.02.2022

Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport / Garage, Frenkenbach, Flst. 362/1, Gem. KH

Sachverhalt

Planung:

Entsprechend der Bauvoranfrage ist ein Einfamilienhaus mit Carport/Garage geplant.

Das Wohnhaus wird wie beschrieben geplant:

- Grundfläche ca. 12,25 m x 8,25 m
- Zweigeschossig
- mit Hanggeschoss auf der Ostseite
- Satteldach, Dachneigung: 22 Grad
- Firstrichtung OW, Ausrichtung optimiert für PV-Anlage

In der Bauvoranfrage wird folgendes abgefragt:

1. Ist die Bebauung des Flurstückes 362/1 entsprechend den Bauvorlagen des Architekten Holletzek vom 16.07.2022 mit einem Einfamilienhaus und Carport, bauplanungsrechtlich (§ 34 BauGB) zulässig?

Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, gibt es keinen Bebauungsplan.

In der Sitzung im Februar 2022 wurde das Vorhaben nach § 35 II BauGB (Außenbereich) beurteilt. Hier kommt der Rechtsanwalt der Bauherrschaft zu einer anderen Einschätzung. Nach dessen Ausführungen wäre das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sich nach Ansicht des Rechtsanwaltes das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet.

Die Verwaltung vertritt weiterhin die Rechtsauffassung, dass es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt und nach § 35 II BauGB zu beurteilen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundfläche ist mit ca. 12,25 m x 8,25 m identisch mit der Bauvoranfrage vom Februar 2022. Im Vergleich hierzu hat sich jedoch die Lage des Baukörpers verändert. Dieser wurde ca. 6,00 m in Richtung Westen verschoben. Der Carport wurde ebenfalls in Richtung Westen verschoben.

Trotz der Verschiebung des Gebäudes wird die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück jedoch kritisch gesehen, da das Gebäude weiterhin deutlich außerhalb der bestehenden Bauflucht liegt. Die in dem Lageplan eingezeichnete Bauflucht kann aus Sicht der Verwaltung so nicht herangezogen werden.

Bei der Beurteilung der Baufluchten sind die Wohngebäude heranzuziehen. Die benachbarten Garagen, Schuppen etc. können hierbei nicht berücksichtigt werden, da diese eine andere Nutzung erfahren – sprich nicht zu Wohnzwecken dienen.

Selbst wenn man das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilen würde, wäre die Bauflucht gleichermaßen wie bei der Beurteilung nach § 35 II BauGB heranzuziehen und das Vorhaben würde sich klar außerhalb dieser Bauflucht befinden.

Durch das geplante Hanggeschoss tritt das Gebäude aus Richtung Osten dreigeschossig in Erscheinung und weicht dadurch von der umliegenden Bebauung ab. Durch das Hanggeschoss wirkt das Gebäude aus Richtung Osten recht massiv und wird somit aus Sicht der Verwaltung kritisch gesehen. Hier ist zu beachten, dass sollte der Eigentümer des Flurstücks 362/5 neu bauen wollen, diesem diese zumindest optische 3-Geschossigkeit in Hanglage ebenfalls zugestanden werden müsste.

Gegen das geplante Satteldach und die Dachneigung von 22 Grad spricht aus Sicht der Verwaltung nichts.

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Technische Ausschuss dem Vorhaben nach § 35 BauGB i. V. mit § 36 BauGB nicht zuzustimmen.

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..					€