Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		26.04.2023	2023/068

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	15.05.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Abbruch bestehendes Wohngebäude und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen, Seestraße West, Flst. 124, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:
Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 Wohneinheiten und einer Doppelgarage. Zusätzlich werden 2 Stellplätze südlich des Gebäudes angelegt.

Bebauungsplan:
Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, fasste der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am 16.01.2012 einen Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan „Südliche Seestraße West“). Das Bauleitverfahren wurde jedoch seit Frühjahr 2016 nicht mehr weiterverfolgt, es erfolgte somit auch kein Satzungsbeschluss.
Somit ist das Vorhaben 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:
Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss. Optisch tritt es jedoch 2-geschossig in Erscheinung.
Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt 6,84 m (404,84 ü. NN) und die Firsthöhe 11,36 m (409,39 ü. NN). Wenn man die Umgebungsbebauung betrachtet, fügen sich diese Höhen in die Umgebungsbebauung ein.

Objekt	**Traufhöhe**	**Firsthöhe**
Beantragtes Vorhaben	6,84 m	11,36 m
Bachstraße 10	6,80 m	12,70 m
Bachstraße 12	7,10 m	11,80 m

Da das Gebäude direkt auf der Grenze zu dem Flurstück 125 errichtet werden soll, ist eine entsprechende Abstandsflächenbaulast erforderlich.

Für die geplanten zwei Wohneinheiten müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad 4 Stellplätze nachgewiesen werden. Dieser Nachweis erfolgt durch die zwei Stellplätze in der Doppelgarage und den beiden Stellplätzen südlich des Gebäudes.

In der Gesamtbetrachtung kann aus Sicht der Verwaltung dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 34 BauGB i. V. mit § 36 BauGB zu.

Hinweis an das Bauordnungsamt:
In dem Plan „Ansicht Süd mit Nachbarbebauung“ ist die Dachterrasse überdacht. Dies entspricht einem alten Planstand.

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..	€