Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		27.04.2023	2023/071

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	15.05.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Wolfgangweg, Flst. 4077/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:
Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Bebauungsplan (Hardt-Horn 6. Änderung, Teilbereich Mitte/Süd, rechtskräftig: 13.11.2020):
Wesentliche Festsetzungen (in betroffenem Bereich):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6
- II-Vollgeschosse
- SD 25-32 Grad
- max. 2 WE je Einzelhaus
- Firsthöhe: 7,50 m
- Wandhöhe 4,50 m
- untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone sind zulässig (max. Länge 5,00 m und max. Tiefe 1,50m)
- Für Terrassen ist eine Überschreitung des Baufensters mit einer max. Länge von 5,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig

Erforderliche Befreiungen:

- Überschreitung des Baufensters mit dem Dachvorsprung auf der Nord-, Ost-, Süd- und Westseite.
- Überschreitung des Garagenbaufensters mit den Dachvorsprüngen auf der Nord-, Ost- und Westseite.
- Befreiung für die Kellertreppe (> 3,00 m²)
- Lichtschächte auf der Ostseite des Gebäudes

Stellungnahme der Verwaltung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen/Baufenster festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z. B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = max. Länge 5,00 m, max. Tiefe 1,50 m).

Die Dachvorsprünge des Hauptgebäudes ragen auf der Nordseite 30 cm, auf der Ostseite 3 cm, auf der Südseite 50 cm und auf der Westseite 30 cm über das Baufenster hinaus. Bei dem Garagengebäude ragen die Dachvorsprünge auf der Nord-, Ost- und Westseite jeweils um 20 cm über das vorgesehene Baufenster heraus. Für die Überschreitungen durch die Dachvorsprünge ist eine Befreiung erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der Baufenster durch die Dachvorsprünge im beantragten Maß aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Einer Befreiung kann somit zugestimmt werden.

Entsprechend dem Bebauungsplan sind Abgrabungen lediglich zur Erschließung des Kellergeschosses zulässig. Hierbei darf die Grundfläche der Sohle 3,00 m² nicht überschreiten. Entsprechend der vorliegenden Planung beträgt die Abtragung insgesamt ca. 6,67 m² (Kellerabgang + Lichthof).
Die im Bebauungsplanes zulässige Fläche (3,00 m²) für die Erschließung des Kellergeschosses ist recht knapp bemessen und lässt kaum eine komfortable Erschließung des Kellers zu.
Der beantragten Größe der Kellererschließung mit 6,67 m² kann aus Sicht der Verwaltung somit zugestimmt werden.

Die Lichtschächte auf der Westseite können aufgrund Ihrer Größe als untergeordnete Bauteile angesehen werden. Anders verhält es sich bei den Lichtschächten auf der Ostseite. Zusammenaddiert haben die Lichtschächte eine Länge von 7,20 m. Wenn man dies ins Verhältnis zu der Gebäudelänge setzt (12,55 m), kann nicht mehr von einem untergeordneten Bauteil ausgegangen werden und es ist eine Befreiung erforderlich.
Da durch die Lichtschächte eine Belichtung der Kellerräume erfolgt und diese nach außen nicht in Erscheinung treten, kann aus Sicht der Verwaltung hier jedoch einer Befreiung zugestimmt werden.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad a. B. sind für das Vorhaben 2 Stellplätze erforderlich. Diese werden in der Planung entsprechend nachgewiesen.

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

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach §§ 30, 31 BauGB i. V. mit § 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..	€