

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		27.04.2023	2023/074

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	15.05.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	09.05.2023
	Gemeinderat	

## **Bauvoranfrage: Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit 3 Tiefgaragenstellplätzen und 3 oberirdischen Stellplätzen, Kirchberger Straße, Gem. KH**

### **Sachverhalt**

#### Planung:

Gepplant ist der Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit 3 Tiefgaragenstellplätzen und 3 oberirdischen Stellplätzen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Flurstücke 19/3 und 20/2.

#### Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit 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.

Allerdings besteht für das Baugrundstück ein städtebaulicher Vertrag, der die Bebauung regelt. Ebenso wurde die Bauvoranfrage vom 04.02.2002 grundbuchrechtlich als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gegenüber der Gemeinde über die Bebauung und Nutzung des Grundstückes eingetragen.

Der städtebauliche Vertrag enthält für das zu behandelnde Vorhaben folgende Festsetzungen:

- GRZ: 0,4
- Dachform: Sattel oder Pult
- Freistehende Carports
- 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
- Dachneigung: 35 – 50 Grad

#### Die im Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen:

Ist die vorgelegte Planung eines 3-Familienwohnhauses in 2 geschossiger Bauweise mit Walmdach und Tiefgarage genehmigungsfähig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend dem städtebaulichen Vertrag ist als Dachform ein Sattel- oder Pultdach vorgeschrieben. Das Gebiet ist geprägt von Satteldächern und dies wollte man durch den städtebaulichen Vertrag sichern, somit wird aus Sicht der Verwaltung das geplante Walmdach kritisch gesehen.

Durch das Walmdach tritt das Gebäude 3-geschossig und in Richtung Süden durch die Tiefgarage sogar 3 ½-geschossig und dadurch recht massiv in Erscheinung. Die Wandhöhe von 8,82 m überragt die der umliegenden Gebäude. In der beigefügten Höhenabwicklung geht hervor, dass sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe die der benachbarten Gebäude klar übersteigt.

Die Balkone auf der Südseite liegen außerhalb der Bauflucht zu den umliegenden Gebäuden.

Hinzu kommt, dass die Grundfläche des Gebäudes, auch im Verhältnis zum Grundstück, in vergleichbarer Größe in der Umgebungsbebauung nicht vorhanden ist. Aus Sicht der Verwaltung löst dies bodenrechtliche Spannungen aus.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein und ist somit nicht genehmigungsfähig.

**Beschlussantrag**

---

Das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben wird nach § 34 BauGB i. V. m. § 36 BauGB **nicht** erteilt.

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..		€