

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		24.05.2023	2023/087

VORLAGE zur Sitzung

Ortschaftsrat Kippenhausen	05.06.2023	öffentlich	Vorberatung
----------------------------	------------	------------	-------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	12.09.2022
	Ortschaftsrat	07.09.2022
	Gemeinderat	

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und oberirdischen Stellplätzen, Kupferbergstraße, Flst. 639/2, Gem. KH

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 oberirdisch angelegten Stellplätzen.

Bebauungsplan:

In dem Bebauungsplan „Kupferberg, Winkel“ sind u. a. für das betroffene Grundstück folgende Festsetzung enthalten:

- GRZ: 0,3
- Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.
- Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 betragen, gemessen an der Straßenoberkante.
- Dachneigung: 22 – 30 Grad
- Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- Der Gestaltungsplan trifft keine Festsetzung über die zulässige Geschossigkeit für das Grundstück 639/2. Die Höhe des Gebäudes ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die 5 Wohneinheiten 10 Stellplätze erforderlich. Diese werden entsprechend nachgewiesen.

Im Straßen- und Baulinienplan ist eine Baulinie festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem

Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baulinie wird in der vorliegenden Planung in allen Geschossen eingehalten.

Laut § 6 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan „Kupferberg, Winkel“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Eintragung im Gestaltungsplan festgesetzt. Für das Baugrundstück wurde im Bebauungsplan keine Festsetzung für die Geschossigkeit vorgenommen. Es wurde lediglich der Bestand aufgezeigt.

Die Frage der Firsthöhe, der Traufhöhe oder Wandhöhe und der Geschossigkeit ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es muss sich also nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Hierbei kommt es somit maßgeblich auf die städtebauliche Wirkung an.

Gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (FFB) beträgt die Traufhöhe 6,49 m und die Firsthöhe 10,40 m. Gemessen von der Geländeoberkante reduziert sich die Traufhöhe auf 6,23 m und die Firsthöhe auf 10,14 m

Gegenüber der letzten Planung hat sich die Trauf- und Firsthöhe jeweils um 1,44 m reduziert.

Das Pflegeheim Hersberg gilt hierbei sowohl bei der Art, als auch beim Maß der baulichen Nutzung als Sonderfall und ist nicht relevant. Daher werden die Gebäude Kupferbergstraße 23, 25, 27 und 29 zur Beurteilung herangezogen.

Objekt	Wandhöhe		Tropfkante		Firsthöhe		Gelände
Kupferbergstraße 23	437,51	6,35	435,67	4,51	440,85	9,69	431,16
Kupferbergstraße 25	436,67	6,50	436,05	5,88	439,61	9,44	430,17
Kupferbergstraße 27	435,98	7,18	435,49	6,69	439,06	10,26	428,80
Kupferbergstraße 29	435,16	6,55	434,73	6,12	436,94	8,33	428,61
Kupferbergstraße 31 (Bauantrag)	433,89	6,23	433,89	6,23	437,80	10,14	427,66

Bei der Betrachtung der einzelnen Höhen, insbesondere, wenn man das Gebäude „Kupferbergstraße 27“ heranzieht, fügt sich aus Sicht der Verwaltung sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe in die Umgebungsbebauung ein.

Aufgrund der Grundmaße des Gebäudes von 19,38 m x 13,53 m wirkt das Gebäude recht massiv. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass dies der Bebauungsplan durch die festgesetzte Größe des Baufensters für dieses Flurstück zulässt.

Gegenüber der Planung aus dem Jahr 2022 wurden die Widerkehre durch Gaupen ersetzt. Dies wird seitens der Verwaltung positiv bewertet, da durch die nun durchgehende Traufe das Gebäude optisch nicht mehr dreigeschossig und auf die Höhe bezogen nicht mehr so massiv in Erscheinung tritt. Die Vorgaben der Gaupensatzung wurden hierbei berücksichtigt.

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

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Kippenhausen empfiehlt dem Technischen Ausschuss dem Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB und § 34 BauGB zuzustimmen.

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..	€	