

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		01.08.2023	2023/132

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	18.09.2023	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	25.07.2022, 24.10.2023
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Unterkellerung Garage und Erstellung einer Sichtschutzwand, Kapellenweg, Flst. 359/1, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist die Unterkellerung der bereits genehmigten Garage und die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Länge von 15,98 m, welche direkt an die Garage anschließt. Entsprechend der Baubeschreibung handelt es sich bei der Sichtschutzwand um eine Holzkonstruktion und die Höhe beträgt ca. 1,99 m.

Bebauungsplan (Willen, rechtskräftig: 24.07.1992):

Wesentliche Festsetzungen (im betroffenen Bereich):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,2
- GFZ 0,5
- II-Vollgeschosse
- Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig
- Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzstaketenzäune bis 0,90 m Höhe oder als lebende Hecke zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grenzen zum Kapellenweg.
- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen jeder Art einen Abstand von 0,30 m einhalten.
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig

Stellungnahme der Verwaltung:

Unterkellerung der Garage:

Die Garage und somit auch die Unterkellerung der Garage überschreitet das im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster. Für die Garage stimmt der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 24.10.2022 einer Befreiung für die Überschreitung des Garagenbaufensters zu. Hierfür liegt dem Bauherrn bereits die Baugenehmigung vor.

Da die Unterkellerung der Garage nicht in Erscheinung tritt und die Maße der Garage nicht überschreitet, kann aus Sicht der Verwaltung der Unterkellerung zugestimmt werden.

Sichtschutzwand:

Beantragt ist eine Sichtschutzwand mit einer Länge von 15,98 m, welche direkt an die Garage anschließt. Die Garage hat eine Länge von 7,40 m. Optisch entsteht somit eine Wand auf einer Länge von 23,38 m. Bei der Sichtschutzwand handelt es sich um eine Einfriedung.

Entsprechend dem Bebauungsplan sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Holzstaketenzäune bis 0,90 m Höhe oder als lebende Hecke zulässig.

Zwar gibt der Bebauungsplan auch vor, dass diese Festsetzung nicht für die Grenzen zum Kapellenweg gilt, da die Sichtschutzwand jedoch nicht an den Kapellenweg angrenzt, sondern zum westlichen Nachbargrundstück errichtet werden soll, dürfen nur Holzstaketenzäune bis 0,90 m Höhe errichtet oder lebende Hecke gepflanzt werden. Durch die geplante Ausführung ist die Einfriedung auch nicht kleintierdurchlässig, was in neuen Bebauungsplänen durch die Fachbehörden immer wieder gefordert wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann aus o. g. Gründen der Sichtschutzwand in beantragter Form nicht zugestimmt werden.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB i. V. mit §§ 31 und 36 BauGB **nicht** 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..	€		