

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		11.11.2020	2020/060

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	23.11.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Umbau eines Einfamilienwohnhauses in zwei getrennte Wohneinheiten, Tobelweg, Flst. Nr. 1956/4, Gem. IM

Sachverhalt

hier: Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Tobelfalle-Kniebach-Mühlgarten“, genehmigt am 16.10.1970.

Geplant ist der Umbau des Einfamilienhauses in zwei getrennte Wohneinheiten.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien festgesetzt. Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Dachart wurden im planerischen Teil nicht getroffen. Hier wurde lediglich der Bestand dargestellt, siehe Planauszug.



Das Bauvorhaben ist demnach nach § 34 Baugesetzbuch (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.

Die Art der beantragten Nutzung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes mit allgemeinem Wohngebiet.

Die Nachbarbebauung besteht aus max. 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss oder Attika.

Nach Ansicht der Verwaltung bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Jedoch werden nach Einschätzung der Verwaltung die Vorgaben der Gaupensatzung nicht eingehalten, da die Breite der Gaupe (4,70 m) die Hälfte der Gebäudelänge (7,80 m) überschreitet.

Auch die Anordnung des 4. Stellplatzes, welcher im Lageplan als „Stellplatz“ gekennzeichnet ist, wird kritisch gesehen.

Diese beiden Punkte müssen jedoch vom Bauordnungsamt Friedrichshafen abschließend überprüft werden.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB und § 36 BauGB zu.

Das Bauordnungsamt wird gebeten,

- die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad zu beachten und keine Befreiung zuzulassen.
- zu überprüfen, ob die Anfahrbarkeit der Stellplätze 1 – 3 nach der Anordnung des erforderlichen 4. Stellplatz noch möglich ist. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen		☐ Ja		☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €	
☐ investive Maßnahme	Kosten der Gesamt- maßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folge- lasten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan		☐ im Ergebnishaushalt		☐ im Finanzhaushalt	
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr:		€			
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:		€			
Noch bereitzustellen:		€			
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel:	€			