

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

| | | | |
|-------------------|--------------|------------|-------------|
| Amt | Aktenzeichen | Datum | Vorlage Nr. |
| Bauverwaltungsamt | | 12.11.2020 | 2020/062 |

| | | | |
|----------------------------|------------|------------|------------------|
| VORLAGE zur Sitzung | | | |
| Technischer Ausschuss | 23.11.2020 | öffentlich | Beschlussfassung |

| Behandlung des Beratungsgegenstands | Datum |
|-------------------------------------|-------|
| Technischer Ausschuss | |
| Ortschaftsrat | |
| Gemeinderat | |

Bauvoranfrage: Erweiterung des bestehenden Hotels, Meersburger Straße, Flst. Nr. 1224 und 1224/1, Gem. IM

Sachverhalt

Hier: Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde.

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, gibt es keinen Bebauungsplan 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.

Der Bauherr stellt in seiner Bauvoranfrage folgende Fragen:

Art der Nutzung, Dachform, Höhe, Stellplatz, Lärmschutzwand, Gebäudeklasse.

Art der Nutzung: Hotel?

Bewertung:

Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich um ein Mischgebiet, da es derzeit von Wohnbebauungen und Beherbergungsbetrieben geprägt ist.

Aus Sicht der Verwaltung spricht somit nichts gegen die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes.

Dachform: Flachdach?

Bewertung:

Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügungsgebot nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen. Die Dachform als solche ist daher kein Gesichtspunkt, der im Rahmen des Einfügens im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB berücksichtigt werden darf.

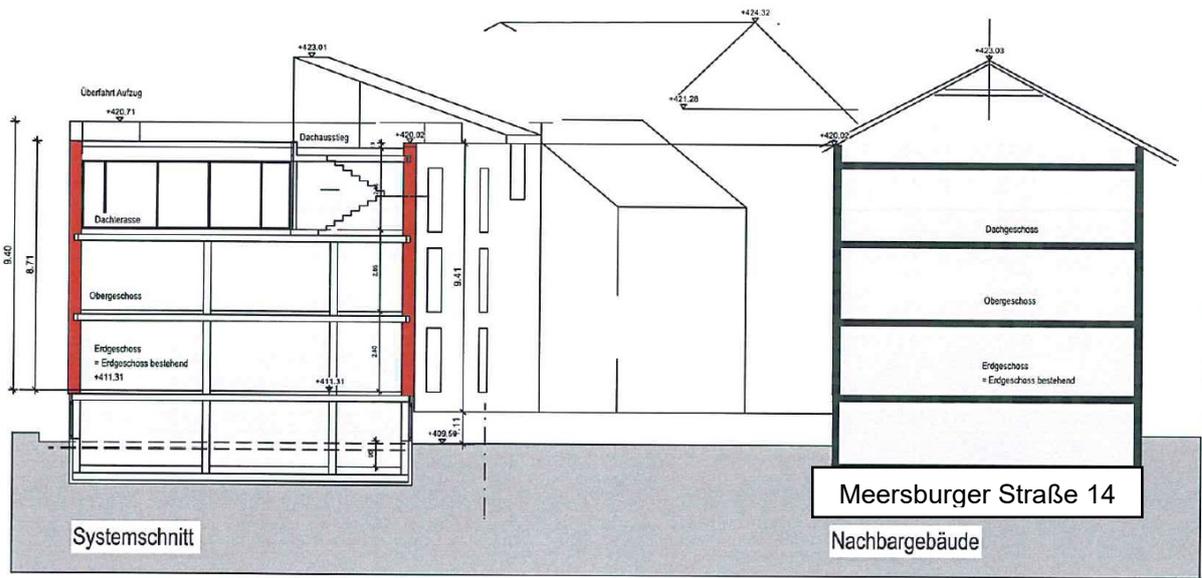
In Folge daraus ist das geplante Flachdach grundsätzlich zulässig.

Höhe des Gebäudes:

In Richtung Süden ist eine Wandhöhe von 11,20 m (Höhe Pultdach Treppenaufgang = 13,51 m) geplant. In der direkten Umgebung, Meersburger Straße 12 und 14 sind Bebauungen mit einer Wandhöhe von 9,90 bzw. 9,50 m im Bestand. Bei dem freigelegten Untergeschoss handelt es sich nach Einschätzung der Verwaltung um kein Vollgeschoss.

Die weiteren zu betrachtenden Bestandsgebäude sind in der unten eingefügten Tabelle aufgeführt.

| Straße | Hausnummer | Zahl der Vollgeschosse | Dach | Wandhöhe | Firsthöhe |
|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------|--------------------------|---|
| Meersburger Straße | 12 | III | Satteldach | 9,90 m | 13,10 m |
| Meersburger Straße | 14 | III | Satteldach | 9,50 m | 12,70 m |
| Meersburger Straße | 16 | II | Satteldach | 5,50 m | 9,65 m |
| Meersburger Straße | 16a Bestand | II + DG | Satteldach | 6,40 m | 9,65 m |
| Meersburger Straße | 16a geplanter Anbau | III | Flachdach | 10,52 m (11,20 m) | 13,51 m (Oberkante Treppenaufgang) |
| Meersburger Straße | 18 | II + DG | Satteldach | 5,80 m | 10,50 m |
| Sommerberg | 1 | III + DG | Satteldach | 9,50 m | 13,30 m |
| Sommerberg | 3 | III + DG | Satteldach | 9,00 m | 12,00 m |



Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben bzgl. der geplanten 3 Vollgeschosse und der Wandhöhe in die Umgebungsbebauung ein.

Stellplätze: Lage der Stellplätze auf separatem Grundstück Flst. 1213?

Die geplanten Stellplätze auf dem Flurstück 1213, sowie die Zufahrt zu diesen, muss jeweils mit einer Baulast gesichert sein.

Lärmschutzwand: Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück 1213 + Erhalt der bestehenden Abschottung mit Überdachung?

Da die Beurteilung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist eine Lärmschutzwand grundsätzlich aus planungsrechtlicher Sicht denkbar.

Das Bauordnungsamt wird jedoch darum gebeten, den zuständigen Straßenbaulastträger entsprechend am Verfahren zu beteiligen.

Gebäudeklasse: Einstufung der Gebäudeklasse 3 oder 4?

Die Einstufung der Gebäudeklasse erfolgt durch das Bauordnungsamt Friedrichshafen.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stellt

- die Art der Nutzung
- die Dachform
- die Höhe des Gebäudes
- die Lärmschutzwand
- die Stellplätze, vorausgesetzt, dass eine eingetragene Baulast besteht

nach § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 BauGB in Aussicht.

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