

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		09.01.2024	2024/007

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	23.01.2024	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Neubau einer Doppelgarage, Strandbadstraße, Flst. 618/4, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Neubau einer Doppelgarage auf der Südseite des Grundstückes.

Bebauungsplan (Uferbebauung West, rechtskräftig: 09.03.1971):

Wesentliche Festsetzungen (im betroffenem Bereich):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Die DN soll im Allgemeinen 0 Grad betragen. Bei Satteldächern soll die Dachneigung und das Bedachungsmaterial dem Hauptgebäude entsprechen.
- Bei neu zu erstellenden Garagen auf bebauten Grundstücken ist ein Abstellplatz vor der Garage von mind. 4,50 m Länge nachzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan müssen Garagen eingeschossig erstellt werden und die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Im Antrag wird die Traufhöhe mit 2,77 m angegeben. Hierfür ist somit eine Befreiung erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung wäre aufgrund der geringen Überschreitung grundsätzlich eine Befreiung denkbar.

Der Bebauungsplan beinhaltet des Weiteren, dass Nebengebäude und Garagen mit dem Hauptgebäude in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen sind. Dies wird seitens der Verwaltung in Frage gestellt, da die Garage in Richtung Süden ca. 9,50 m vom Hauptgebäude abgerückt ist. Auch legt der Bebauungsplan fest, dass bei neu zu erstellenden Garagen auf bebauten Grundstücken ein Abstellplatz vor der Garage von mind. 4,50 m Länge nachzuweisen ist. Ein solcher Abstand ist auch im Zuge der Verkehrssicherheit sinnvoll. Durch die direkte Positionierung der Garage direkt an der Grundstücksgrenze, bestehen bei der Ausfahrt aus der Garage keine Sichtbeziehungen auf die Straße. Die Positionierung der Garage in der beantragten Form wird daher seitens der Verwaltung kritisch gesehen und die Erteilung einer Befreiung von dieser Festsetzung wird dem Ausschuss nicht empfohlen.

Beschlussantrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben wird nach § 30 BauGB i. V. m. § 36 BauGB **nicht** erteilt.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja	☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend ☐ ☐
☐ im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaß- nahme €	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..	€	