

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		29.02.2024	2024/043

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	11.03.2024	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	12.09.2022, 19.06.2023
	Ortschaftsrat	07.09.2022, 12.06.2023
		04.03.2024

Vereinfachtes Verfahren: Anbau einer Tiefgarage an genehmigtes Mehrfamilienhaus mit 5 WE, Kupferbergstraße, Flst. 639/2, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

In seiner Sitzung am 19.06.2023 hat der Technische Ausschuss der Gemeinde Immenstaad a. B. das Einvernehmen für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 oberirdisch angelegten Stellplätzen erteilt. Die Baugenehmigung hierfür liegt dem Bauherrn bereits vor.
Im Nachgang wird nun der Anbau einer Tiefgarage an das genehmigte Mehrfamilienhaus beantragt.

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 fünf Wohneinheiten zehn Stellplätze erforderlich. Diese werden entsprechend in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

Im Straßen- und Baulinienplan ist eine Baulinie in Richtung Kupferbergstraße 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.

Für die Firsthöhe, die Traufhöhe oder Wandhöhe und die Geschossigkeit trifft der Bebauungsplan für das Flst. 639/2 keine Festsetzungen, somit muss eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen. 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.

Da der Hauptbaukörper, welcher oberirdisch in Erscheinung tritt, in der Größe und Höhe nicht von der Planung, welche am 19.06.2023 im Technischen Ausschuss behandelt wurde, abweicht, kann aus Sicht der Verwaltung dem oberirdischen Baukörper zugestimmt werden.

Die Tiefgarage liegt außerhalb des Baufensters. In seiner Sitzung am 07.09.2022 setzte sich der Technische Ausschuss bereits mit einer Tiefgarage unter dem damals beantragten Gebäude auseinander. Damals ragte die Tiefgarage auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes zwischen 92 und 98 cm über das bestehende Gelände hinaus. Entsprechend dem nun vorliegenden Antrag ist das geplante Gelände identisch wie das gewachsene Gelände. Somit liegt die Tiefgarage komplett unter dem gewachsenen Grund.

Derzeit wird seitens der Verwaltung noch mit dem Bauordnungsamt der Stadt Friedrichshafen abgestimmt, ob für die Überschreitung des Baufensters eine Befreiung erforderlich ist. Unabhängig hat die Verwaltung anwaltlich geprüft, ob durch die Tiefgarage ein Präzedenzfall für oberirdische Bauten entstehen kann. Laut Aussage der Rechtsanwältin sieht diese hier keine Gefahr, da die Tiefgarage sich komplett unter dem gewachsenen Grund befindet. Aus Sicht der Verwaltung kann somit, auch falls eine Befreiung für die Tiefgarage erforderlich ist, dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach §§ 30, 31, 34 und 36 BauGB.

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..	€		