

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

|                   |              |            |             |
|-------------------|--------------|------------|-------------|
| Amt               | Aktenzeichen | Datum      | Vorlage Nr. |
| Bauverwaltungsamt |              | 04.12.2020 | 2020/076    |

|                            |            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------|------------------|
| <b>VORLAGE</b> zur Sitzung |            |            |                  |
| Technischer Ausschuss      | 14.12.2020 | öffentlich | Beschlussfassung |

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

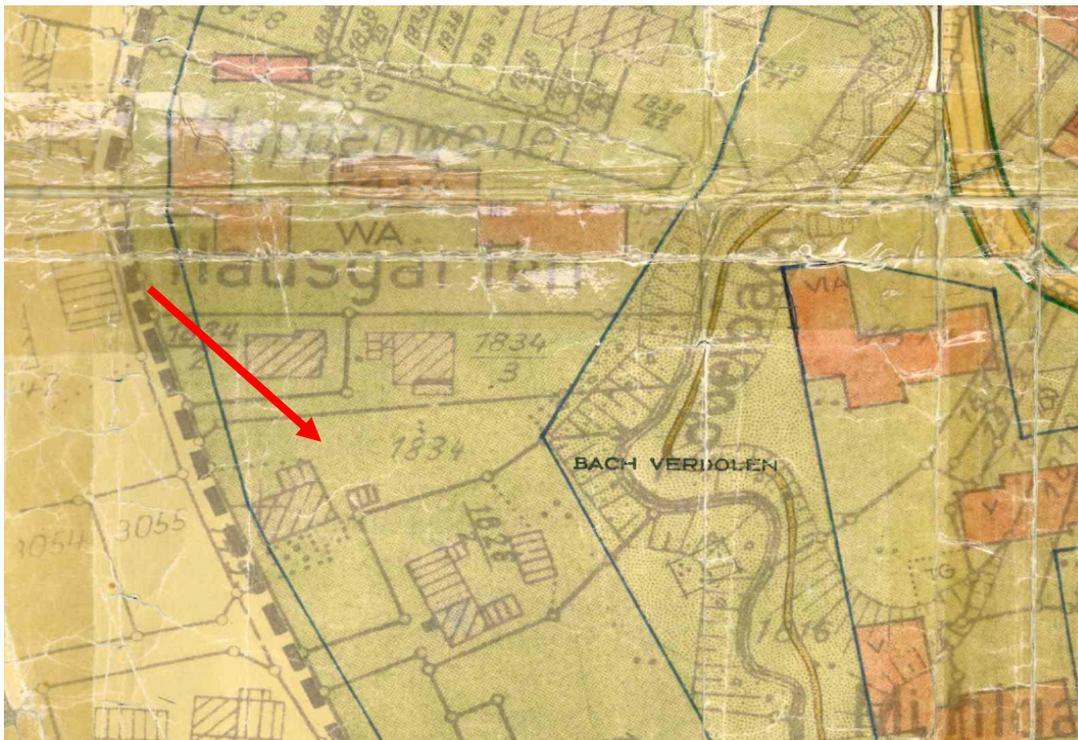
**Vereinfachtes Verfahren: Abbruch Wohnhaus mit Garagen. Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Carport, Fahrradüberdachungen, Schuppen und Stellplätzen, Flst. 1834, Happenweiler Straße,**

**Sachverhalt**

---

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

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. Zulässig wäre jedoch im nördlichen Bereich 3 Vollgeschosse.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es somit keine Einwände gegen die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss.

Der Baukörper ist insgesamt 27,00 m lang und 9,37 m bzw. 11,10 m tief und hat eine Grundfläche von 255 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben weicht durch seine Größe (Grundfläche 255 m<sup>2</sup>) und die dadurch resultierende massive Bauweise deutlich von der direkten Umgebungsbebauung ab. Die umliegenden Grundstücke weisen eine Bebauung mit einer Grundfläche zwischen ca. 120 und 166 m<sup>2</sup> und bei zwei Gebäuden im südlichen Bereich zwischen 205 und 220 m<sup>2</sup> auf. Welche das Gebiet nach Ansicht der Verwaltung nicht prägen. Die Grundfläche von 255 m<sup>2</sup> führt nach Ansicht der Verwaltung zu bodenrechtlichen Spannungen und fügt sich somit nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Durch die Anordnung der Stellplätze wird seitens der Verwaltung auch in Frage gestellt, ob die An- und Abfahrbarkeit der einzelnen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Das Bauordnungsamt wird gebeten, dies zu überprüfen.

Die Anordnung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zeigt nach Ansicht der Verwaltung die durch die massive Ausnutzung des Baugrundstückes resultierenden bodenrechtliche Spannung deutlich auf.

## Beschlussantrag

---

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

Das Bauordnungsamt wird gebeten,

- zu überprüfen, ob die An- und Abfahrbarkeit der einzelnen Stellplätze möglich ist.

|  |  |  |  |                                 |
|--|--|--|--|---------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen                               |  | <input type="checkbox"/> Ja                          | <input type="checkbox"/> Nein              |                                 |
| <input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt           | Aufwand<br>€                                 | Ertrag<br>€  | einmalig in                                | wiederkehrend<br>€              |
| <input type="checkbox"/> investive Maßnahme            | Kosten der Gesamt-<br>maßnahme<br>€          | Fremdfinanzierung<br>(Zuschüsse, Beiträge etc.)<br>€ | im Haushalt zu<br>finanzieren<br>€         | jährliche Folge-<br>lasten<br>€ |
| 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:                           | €  |  |                                 |