

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		08.01.2021	2021/095

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	18.01.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	

## Bauvoranfrage: Neubau Doppelhaus mit Carport, Flst. 4116, Hardtstraße, Gem. IM

### Sachverhalt

Es liegt der Bebauungsplan „Hardt-Horn“ vom 12.10.1984 vor.

In der Bauvoranfrage sind keine konkreten Fragen gestellt. Somit ist alles was auf den Plänen ersichtlich ist Gegenstand der Bauvoranfrage.

Nach Ansicht der Verwaltung sind folgende Punkte zu beurteilen:  
Gebäude, Firstrichtung, Terrasse, Carport, Nebenanlagen und Stellplätze.

Überschreitung mit der Hauptanlage:

Der Bebauungsplan hat in diesem Bereich, wie überwiegend in seinem Geltungsbereich, trotz festgesetzter offener Bauweise eigentlich an die Bebauung mit einem Einzelhaus gedacht. Geplant ist auf dem Grundstück ein Doppelhaus. Dies ist gemäß dem Bebauungsplan zulässig. Das unmittelbar angrenzende Gebiet ist von Doppelhäusern geprägt, somit gibt es seitens der Verwaltung gegen die Bebauung des Grundstückes mit einem Doppelhaus keine Einwände.

Das Hauptgebäude überschreitet das Baufenster im Osten mit 5,00 m x 10,70 m (53,50 m<sup>2</sup>).

Bewertung:

Das Grundstück soll mittig geteilt werden. Durch das ausgewiesene Baufenster ergeben sich durch diese Teilung sehr ungleichmäßige Bebauungsmöglichkeiten für die einzelnen Doppelhäuser. Eine Bebauung auf dem östlichen Grundstück innerhalb des Baufensters ist nicht sinnvoll möglich.

Im Bebauungsplangebiet „Hardt-Horn“ wurde in einem ähnlichen Fall im Wolfgangweg 6 / 6a das Grundstück geteilt und durch Bauvorbescheid vom 21.04.1997 einer Baufensterüberschreitung unter der Voraussetzung/Bedingung, dass die Doppelhaushälften in der Planung untereinander abgestimmt werden, zugestimmt. Die genehmigte Überschreitung des Baufensters beträgt hier 4,50 m x 15,00 m (67,50 m<sup>2</sup>).



**Nebenanlagen:**

Beantragt wird je Doppelhaushälfte eine Nebenanlage für die Unterstellung von Fahrrädern. Diese haben jeweils eine Abmessung von 3,00 x 2,00 m (6,00 m<sup>2</sup>) und liegen innerhalb des Baufensters.

**Bewertung:**

Seitens der Verwaltung gibt es hier keine Einwände.

**Stellplätze:**

**Bewertung:**

Entsprechend dem Bebauungsplan sind KFZ-Stellplätze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bestehen seitens der Verwaltung keine Einwände.

**Grundflächenzahl (GRZ):**

Auf dem Gesamtgrundstück ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 235,2 m<sup>2</sup> zulässig. Entsprechend der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 werden Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze nicht bei der GRZ angerechnet.

Somit werden beim eingereichten Bauvorhaben für die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl der Hauptgebäudekörper mit 197,96 m<sup>2</sup> und die Carports, entsprechend dem Kriterienkatalog, mit 30,00 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Dies ergibt eine Gesamtsumme von 227,96 m<sup>2</sup>. Die vorgeschriebene GRZ wird somit eingehalten.

**Beschlussantrag**

---

Der Technische Ausschuss stellt

- eine Befreiung für die Änderung der Firstrichtung
- eine Befreiung für die Überschreitung des Baufensters mit dem Hauptgebäudekörper, den Carports und den Terrassen
- die Nebenanlagen, im Plan mit „Fahrräder“ gekennzeichnet, und
- die Stellplätze

nach §§ 30 Abs. 1, 31 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 Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folgekosten €
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:	€		