

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		19.02.2021	2021/111

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	01.03.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	14.12.2020
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

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

Sachverhalt

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

In der Sitzung am 14.12.2020 lehnte der Technische Ausschuss eine erste Planung für das Grundstück ab, da diese zu massiv wirkte und nach Ansicht der Verwaltung und des Ausschusses sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügte.

Die Anregungen der Verwaltung wurden vom durchführenden Planer aufgenommen und in der nun vorliegenden Planung umgesetzt.

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 3 Vollgeschossen.

Der Baukörper weist eine Grundfläche von 226,28 m² auf, welcher in zwei Gebäudeteile untergliedert ist. Die beiden Gebäudeteile werden durch ein eingerücktes Treppenhaus, welches mit Glas verkleidet ist, verbunden.

Das Vorhaben fügt sich mit seiner Größe aus Sicht der Verwaltung gut in die Umgebungsbebauung ein. Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird eingehalten.

Das geplante Carport, der Stellplatz 11 sowie der Stellplatz südlich des Gebäudes 12b überschreiten die Baugrenze in Richtung Westen. Im Bebauungsplangebiet wurden hier bereits Befreiungen erteilt. Aus Sicht der Verwaltung bestehen somit keine Einwände gegen die geringfügige Überschreitung der Baugrenze.

Abtragungen auf dem Grundstück sind entsprechend dem Bebauungsplan so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Für den Zugang zum Hobbyraum und um eine Belichtung der Büroräume im Untergeschoss zu erreichen, ist in der Planung ein Lichthof vorgesehen. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Da die Abtragung optisch von der Straße aus nicht in Erscheinung tritt und diese für die Funktionalität der Räume erforderlich ist, bestehen hier aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die 6 Wohneinheiten 11 Stellplätze erforderlich (1 WE < 50 m²). Geplant sind 11 Stellplätze, somit sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt. Die Anordnung dieser ist aufgrund der Planänderung deutliche verträglicher.

Beschlussantrag

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

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input 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: €				