

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		10.03.2021	2021/122

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Ortschaftsrat Kippenhausen	17.03.2021	öffentlich	Vorberatung
Technischer Ausschuss	22.03.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	

**Bauvoranfrage: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Schuppen.  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten, Garage und Stellplatz,  
Montfortstraße, Flst. 684/1, Gem. Kippenhausen**

**Sachverhalt**

---

Es liegt der Bebauungsplan „Widdum II“ aus dem Jahr 1995 vor.

Der Bauherr stellt in seiner Bauvoranfrage folgende Fragen:  
Länge, Breite, Höhe, 2 Wohneinheiten und Anordnung der Stellplätze. Balkone, Garage und Stellplätze teilweise außerhalb des Baufensters möglich?

**Länge:**

Die geplante Gebäudelänge beträgt 11,00 m. Das Bestandsgebäude hat eine Länge von 10,00 m. Aus Sicht der Verwaltung kann der Gebäudelänge zugestimmt werden.

**Breite:**

Die geplante Gebäudebreite beträgt ohne den Balkonen 9,60 m. Das Bestandsgebäude hat eine Breite von 9,50 m.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Gebäudebreite zugestimmt werden.

**Höhe:**

Die geplante Gebäudehöhe beträgt 9,41 m und die geplante Wandhöhe 6,00 m. Das Bestandsgebäude hat eine Höhe von 8,96 m.

Im Bebauungsplan ist eine max. Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt. Diese maximale Wandhöhe bezieht sich auf die in der Baugenehmigung festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Gebäudehöhe und der Wandhöhe zugestimmt werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist hierbei jedoch zu berücksichtigen.

**2 Wohneinheiten:**

Geplant sind zwei Wohneinheiten. Im Bebauungsplan beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen zwei Wohneinheiten. Somit gibt es aus Sicht der Verwaltung keine Einwände.

**Stellplätze:**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Bebauungsplan sind für das Grundstück eine Garage und ein Stellplatz festgesetzt. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die zwei Wohneinheiten vier Stellplätze erforderlich. Entsprechend der vorliegenden Planung sollen die Stellplätze auf dem Flurstück 30/9 eingerichtet werden. Hier sind im Bebauungsplan keine Stellplätze vorgesehen. Das bestehende Stellplatzfenster würde in Richtung Norden verschoben und westlich davon würde ein weiterer hinzukommen.

Um die Anforderungen der Stellplatzsatzung zu erfüllen, kann aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich einer Befreiung sowie die Anordnung der Stellplätze in Aussicht gestellt werden, sofern ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt aus dem Kobenbachweg in die Montfortstraße gegeben sind. Dies sollte durch das Bauordnungsamt entsprechend überprüft werden.

**Garage:**

Die geplante Garage überschreitet das im Bebauungsplan vorgesehene Garagenbaufenster um 7,00 m<sup>2</sup>. Das Garagenbaufenster wird dadurch in Summe um 38,9 % überschritten. Wenn man berücksichtigt, dass bereits eine Befreiung für zwei weitere Stellplätze in Aussicht gestellt wird, kann aus Sicht der Verwaltung eine Überschreitung des Garagenbaufensters nicht in Aussicht gestellt werden.

**Balkone:**

Die Balkone überschreiten das Baufenster im Süden mit einer Fläche von 7,50 m<sup>2</sup> (5,00 x 1,50 m). Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, hierzu zählen auch Balkone, sind entsprechend dem Bebauungsplan bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> als Ausnahme zulässig.

Im Bebauungsplangebiet wurde in der Vergangenheit für einen Wintergarten (7,50 m<sup>2</sup>) bereits eine Befreiung für die Überschreitung des Baufensters erteilt.

Somit kann aus Sicht der Verwaltung eine Ausnahme für die Balkone in Aussicht gestellt werden.

**Beschlussantrag**

Der Technische Ausschuss stellt

- die Länge
- die Breite
- die Gebäudehöhe
- die 2 Wohneinheiten
- die Anordnung der Stellplätze
- und eine Befreiung für die Überschreitung der Baufluchtlinie mit dem Balkon und den Stellplätzen nach §§ 30 Abs. 1, 31 BauGB i.V.m. § 36 BauGB in Aussicht.

Der Technische Ausschuss stellt die Überschreitung des Garagenbaufensters nach §§ 30 Abs. 1, 31 BauGB i.V.m. § 36 BauGB **nicht** in Aussicht.

Das Bauordnungsamt wird gebeten zu überprüfen, ob durch die Anordnung der Stellplätze ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt aus dem Kobenbachweg in die Montfortstraße gegeben sind.

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:	€