

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		11.03.2021	2021/125

VORLAGE zur Sitzung

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

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	03.06.2019
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Schulstraße, Flst. 1752, Gem. Immenstaad

Sachverhalt

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, gibt es keinen Bebauungsplan und ist somit nach § 34 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.

Geplant sind zwei Gebäudeteile, welche durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug verbunden sind. Der nördliche Gebäudeteil ist zweigeschossig und der südliche Gebäudeteil ist dreigeschossig geplant. Aufgrund des verbindenden Treppenhauses und der unterschiedlichen Geschosshöhe sieht die Verwaltung aus städtebaulicher Sicht das Einfügen der als zwei Baukörper wirkenden Planung grundsätzlich als noch gegeben. Die Materialwahl des verbindenden Treppenhauses sollte hierfür wie dargestellt lichtdurchlässig gewählt sein.

Das Erscheinungsbild zweier unabhängiger Einzelhäuser muss gewährleistet sein.

Der Bauherr stellt in seiner Bauvoranfrage folgende Fragen:

Länge, Breite, Höhe, Geschossigkeit, Dachform, 9 Wohneinheiten und Anordnung der Tiefgarage mit Zufahrt.

Länge:

Die geplante Gebäudelänge beträgt für den zweigeschossigen (nördlichen) Gebäudeteil 14,00 m und für den dreigeschossigen (südlichen) Gebäudeteil 16,50 m. Das Bestandswohngebäude hat eine Länge von ca. 13,50 m. Vergleichbare Gebäudelängen sind in der Umgebungsbebauung vorhanden und können in Aussicht gestellt werden.

Breite:

Die geplante Gebäudebreite beträgt für den zweigeschossigen (nördlichen) Gebäudeteil 9,50 m und für den dreigeschossigen (südlichen) Gebäudeteil 14,00 m. Das Bestandswohngebäude hat eine Breite von ca. 10,00 m. Vergleichbare Gebäudebreiten sind in der Umgebungsbebauung vorhanden und können in Aussicht gestellt werden.

Höhe:

Eine Abwicklung der Umgebungsbebauung liegt dem Bauvorhaben bei.

In der letzten Bauvoranfrage im Jahr 2019 betrug die Höhe des Gebäudes 417,84 ü. NN. Seitens der Verwaltung und auch des Technischen Ausschuss war man sich einig, dass diese Höhe zu massiv sei.

Diese Höhe wurde im Vergleich zu der Planung von 2019 nun reduziert und beträgt bei dem dreigeschossigen Gebäude 415,72 ü. NN und bei dem zweigeschossigen Gebäude 413,00 ü. NN.

Durch die Reduzierung der Höhe gegenüber der letztmaligen Planung liegt das dreigeschossige Gebäude zwischen 1,24 m und 2,12 m unter der Firsthöhe der nördlich angrenzenden Gebäude. Durch die Untergliederung der Bebauung in zwei Baukörper mit unterschiedlichen Höhen wirkt die Bebauung zusätzlich aufgelockerter. Durch die Holzverkleidung der Fassade in den unteren Stockwerken wirkt der Baukörper nicht so massiv, wie sie beispielsweise bei einer reinen Putzfassade wirken würde.

Im Ergebnis sind aus Sicht der Verwaltung die Höhen aus städtebaulich Sicht noch vertretbar.

Geschossigkeit:

Der nördliche Gebäudeteil ist zweigeschossig und der südliche Gebäudeteil ist dreigeschossig geplant. Da die beiden Baukörper miteinander verbunden sind, ergibt sich in der Summe eine Geschossigkeit von II + DG.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Geschossigkeit in Aussicht gestellt werden.

Dachform:

Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügungsgebot nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen. Die Dachform als solche ist daher kein Gesichtspunkt, der im Rahmen des Einfügens im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB berücksichtigt werden darf.

In Folge daraus ist das geplante Flachdach grundsätzlich zulässig.

9 Wohneinheiten:

In dem zweigeschossigen Gebäude sind 3 Wohneinheiten und in dem dreigeschossigen Wohngebäude sind 6 Wohneinheiten geplant.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen hier keine Bedenken.

Tiefgarage mit Zufahrt:

Geplant ist eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen. Hinzu kommen die bestehenden 9 Stellplätze, welche sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden. Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad erforderlichen 16 Stellplätze sind somit gegeben.

Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Westen über die Flurstücke 1752/2, 216 und 214.

Die Zufahrt über die Flurstücke 1752/2, 216 und 214 muss jeweils mit einer Baulast gesichert sein.

Grundsätzlich wird aus Sicht der Verwaltung die Tiefgarage begrüßt, da hierdurch das Parken unauffällig und geregelt stattfinden kann.

Beschlussantrag

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird in Aussicht gestellt.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja	☐ Nein		
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €

☐ investive Maßnahme	Kosten der Gesamt- maßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folge- lasten €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	☐ im Ergebnishaushalt		☐ im Finanzhaushalt	
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):				
Planansatz im laufenden Jahr:		€		
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:		€		
Noch bereitzustellen:		€		
Deckungsvorschlag:	Kontierung:			
	Verfügbare Mittel:	€		