

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Fachbereich "Bauen, Planen, Umwelt"
Doerries, Martin

Nummer: **18/0935**
Datum: 05.03.2018

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortschaftsrat	15.03.2018	öffentlich Anlagen: Pläne

1. **Bauantrag: Aufstockung des Wohnhauses um ein Dachgeschoss, Anbau eines Wintergartens, Priel 6, Flst 1235/2, Baitenhausen**

Sachvortrag:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das vorhandene Gebäude Priel 6, Flst.- 1235/2 der Gemarkung Baitenhausen, um eine weitere Wohneinheit durch Erneuerung und Ausbau um des Dachgeschosses und eines Wintergartens zu erweitern.

Das vorhandene Gebäude wurde 1975 aufgrund der Vorgaben des seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Priel 1“ nach § 30 BauGB genehmigt. Das nun beantragte Vorhaben ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zu beurteilen. In der Begründung zum Bebauungsplan war eine eingeschossige Bauweise mit Einfamilienhäusern und flachgeneigten Dächern mit 25°-30° - in einigen Bereichen 45° Dachneigung vorgesehen. In einigen Fällen war eine Ausbau des Untergeschosses angedacht.

Das Baugebiet wurde 1997 durch die Erweiterung „Priel 2“ ergänzt. Die dadurch entstandene nördliche Bebauung entspricht der des ersten Bebauungsabschnittes in Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen entsprechen sich.

Für die von der Bauherrschaft gewünschte Änderung des vorhandenen Gebäudes bedarf es einer Reihe Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Priel 1“:

- Erweiterung des Baukörpers um ein weiteres (Voll-) Geschoss,
- Überschreitung des Baufensters / der Baugrenze durch den Wintergarten
- (geringfügige) Überschreitung des Baufensters mit dem Erker
- Überschreitung des Baufensters durch den Treppenantritt der Erschließung zur zweiten Wohnung.

Hierzu bittet die Bauherrschaft um das Einvernehmen der Gemeinde.

Die beiden Stellplätze befinden sich außerhalb des Baufensters. Hierzu bedarf es einer nicht Einvernehmen-relevanten Ausnahme gem. §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO

Die benötigten Befreiungen stellen aus Sicht der Verwaltung wesentliche Abweichungen der Zielsetzungen des Bebauungsplanes (Eingeschossigkeit, Einfamilienhäuser) dar. Es wäre daher prinzipiell zu überlegen, ob eine Änderung der Bebauungspläne (Priel 1 und 2) im Sinne einer Nachverdichtung nicht erstrebenswert wäre. Die Planungshoheit liegt nach § 2 Abs. 1 bei der Gemeinde, in diesem Fall bei der Stadt Meersburg. Sollte der Ortschaftsrat eine Änderung des Bebauungsplanes wünschen, so sollte ein entsprechender Antrag an den Gemeinderat der Stadt Meersburg gestellt werden. In diesem Fall wäre das beantragte Bauvorhaben unter Bezug auf die benötigten Befreiungen abzulehnen bzw. von der

Bauherrschaft bis zur Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung zurückzustellen.

BITTE hier keine Einträge einfügen

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Ausschuss für Umwelt und Technik, das Einvernehmen zu den für das Bauvorhaben Aufstockung des Wohnhauses um ein Dachgeschoss und Anbau eines Wintergarten im Anwesen Priel 6, Flst. 1235/2 Baitenhausen zu versagen.
- 2.) Der Ortschaftsrat bittet den Gemeinderat, das Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne Priel 1 und 2 mit dem Ziel der Nachverdichtung einzuleiten.

Doerries