

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **19/1210**
Datum: 20.03.2019

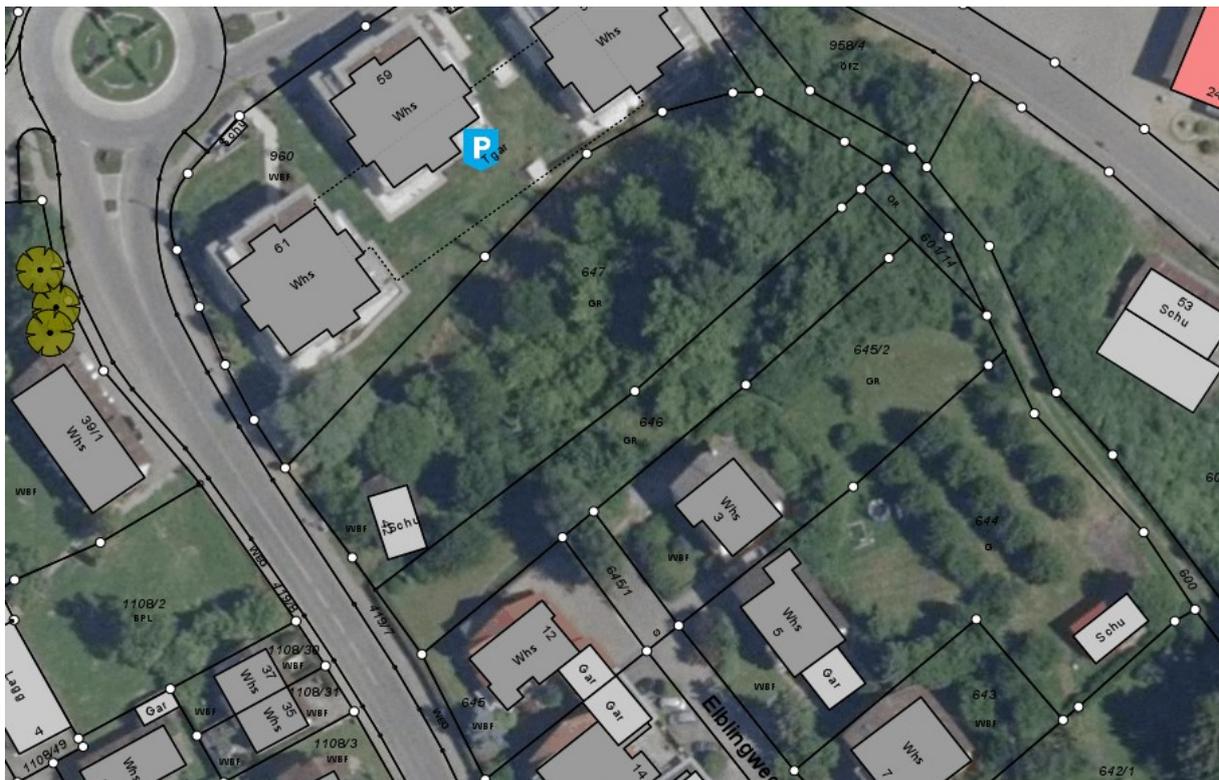
Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
02.04.2019

Status
öffentlich
Anlagen:

1.2. Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Daisendorfer Str, 88709 Meersburg, Flst. 646 und 647 Gem. Meersburg

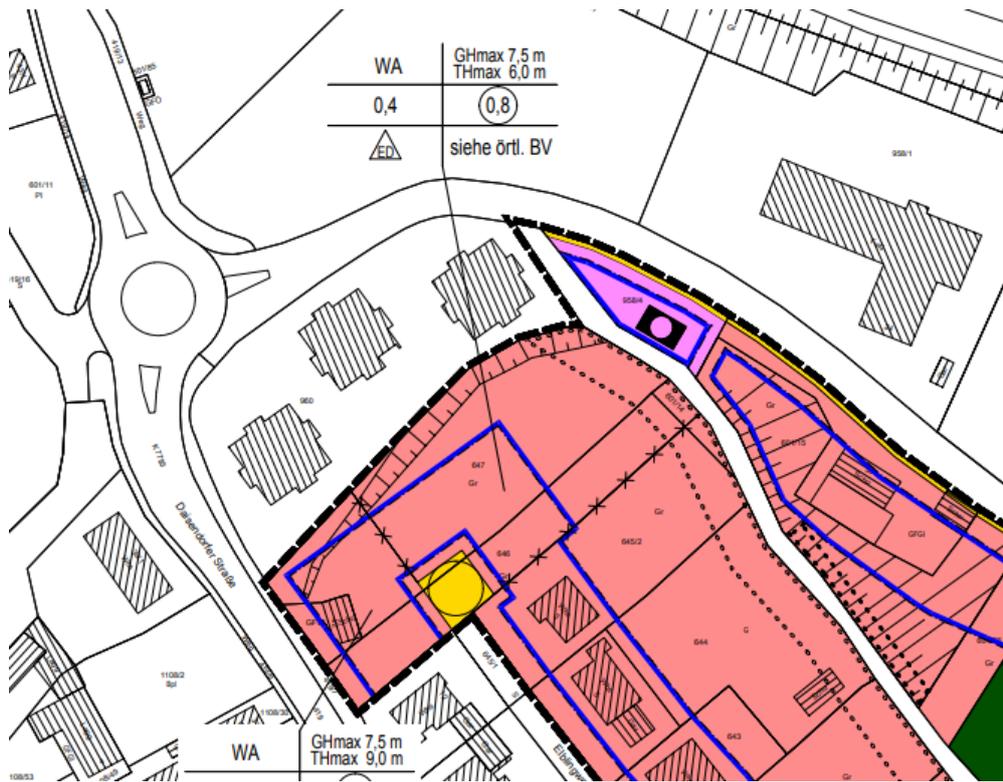
Sachvortrag:



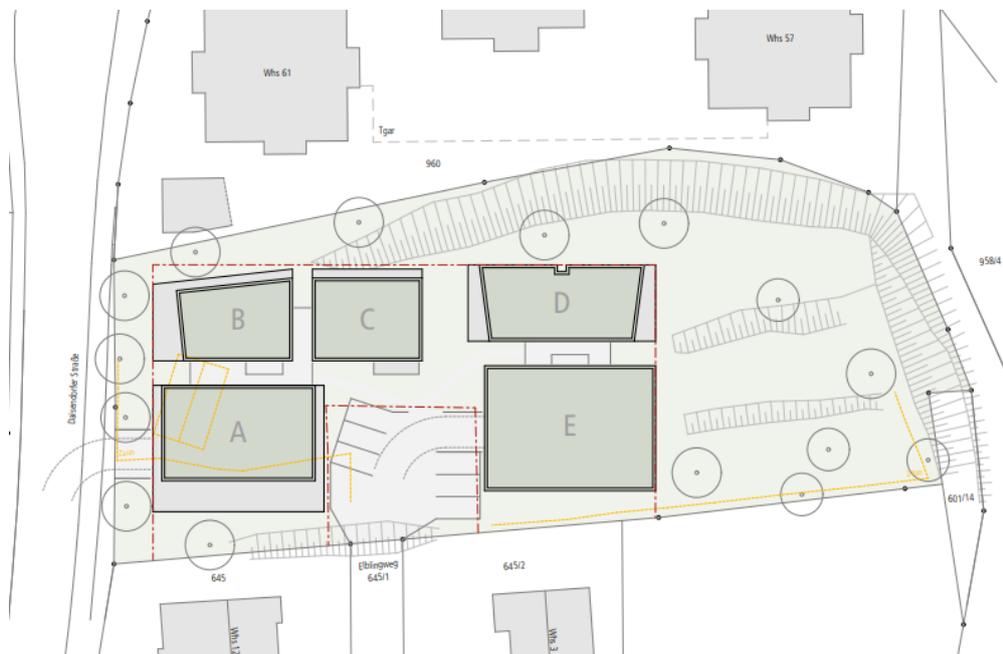
Orthofoto

Die Antragstellerin wünscht, im Zuge einer Bauvoranfrage, gemäß §57 LBO, die Genehmigungsfähigkeit für den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Daisendorferstraße zu prüfen.

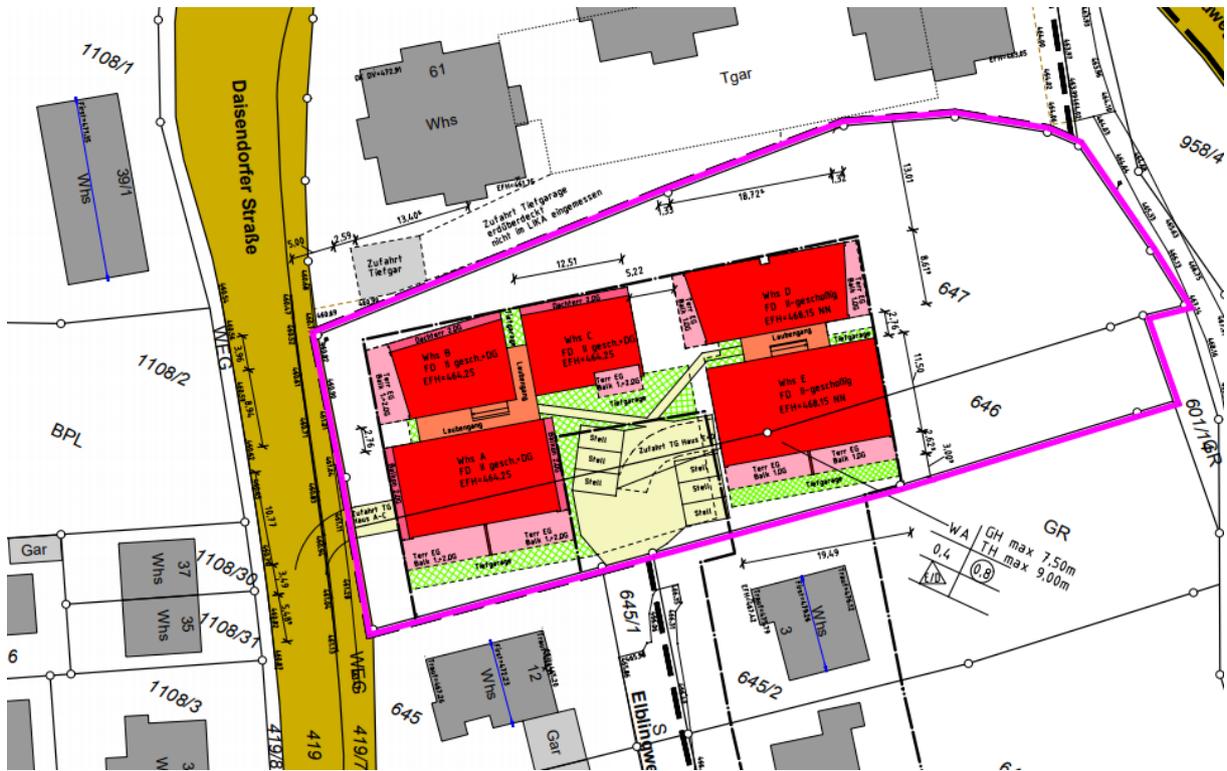
Das geplante Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Allmendweg Erweiterung“ vom 11. Juli 2017 und beurteilt sich somit nach § 31 BauGB.



Bebauungsplan Allmendweg Erweiterung



Lageplan



Lageplan zeichnerische Teil



Lageplan Abstandsflächen

Die geplanten Gebäude befinden sich innerhalb der festgelegten Baugrenzen, die Abstandsflächen und Gebäudehöhen werden eingehalten, die Gebäude entlang der Daisendorfer Straße sind ca. 0,95 m niedriger als nach dem Bebauungsplan zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt ca. 0,31 (zulässig 0,4), die Geschossflächenzahl ca. 0,73 (zulässig 0,8). Die maximal zulässigen Gebäudetiefen von 20,0m werden eingehalten.

Für 20 Wohnungen stehen 6 oberirdische Stellplätze und 34 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Es sind demnach je Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen.

In den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan „Allmendweg Erweiterung“ vom 11. Juli 2017 wird unter Punkt 3.3 beschrieben:

„Die Flurstücke Nr. 646 und 647 werden durch eine Wendepalte am Elblingweg erschlossen.“

Nach Prüfung der Bauverwaltung ist für das Bauvorhaben eine Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Allmendweg Erweiterung“ notwendig:

- Wendehammer statt Wendepalte in Verlängerung Elblingweg

Die Planer schlagen anstelle einer Zufahrt aus dem Elblingweg für die Gesamte Baumaßnahme eine TG Zufahrt aus der Daisendorfer Straße und einer Zufahrt aus dem Elblingweg vor.

Von der Daisendorfer Straße wird eine Garage mit 23 Stellplätzen erschlossen. In Verlängerung des Elblingweg befinden sich 6 oberirdische Stellplätze sowie die Zufahrt zu einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen.

Aufgrund einer sehr stark geneigten Geländetopographie und dem relativ schmalen Elblingweg erscheint es sinnvoll, die Erschließung auf beide Straßen aufzuteilen. Dies verhindert weitere Flächenversiegelungen von ca. 100 qm gegenüber der im Bebauungsplan aufgezeigten Wendepalte. Die Planer bevorzugen daher einen Wendehammer anstelle einer Wendepalte. Hier können nach Angaben der Antragsteller LKWs bis zu einer Länge von 8 m wenden, welches im Zuge einer Baugenehmigung zu verifizieren ist.

In Vorgesprächen mit den Antragstellern wurde seitens der örtlichen Bauverwaltung darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan öffentlich ausgewiesene Verkehrsfläche auf Kosten der Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten ist. Die öffentliche Verkehrsfläche muss auch von Fahrzeugen welche aus dem Elblingweg kommen und wenden müssen nutzbar sein. (Bsp. Einsatzfahrzeuge/ Versorgungsfahrzeuge/ KFZ/ Müllfahrzeuge). Eine entsprechende Sicherung der Rechte im Grundbuch ist mit Antrag auf Baugenehmigung gem. § 49 LBO nachzuweisen

Aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt von der Daisendorfer Str. werden weniger als 50 % des Zufahrtverkehrs über den Elblingweg abgewickelt. Dies ist für die Bewohner des Elblingweg von Vorteil.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte die Erschließung nicht nur aus dem Elblingweg erfolgen. Vorkehrungen bezüglich Verhinderungen des Rückstaus auf die Daisendorferstraße muss im Zuge der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Ämtern abgestimmt werden.



Untergeschoss Keller & Stellplätze



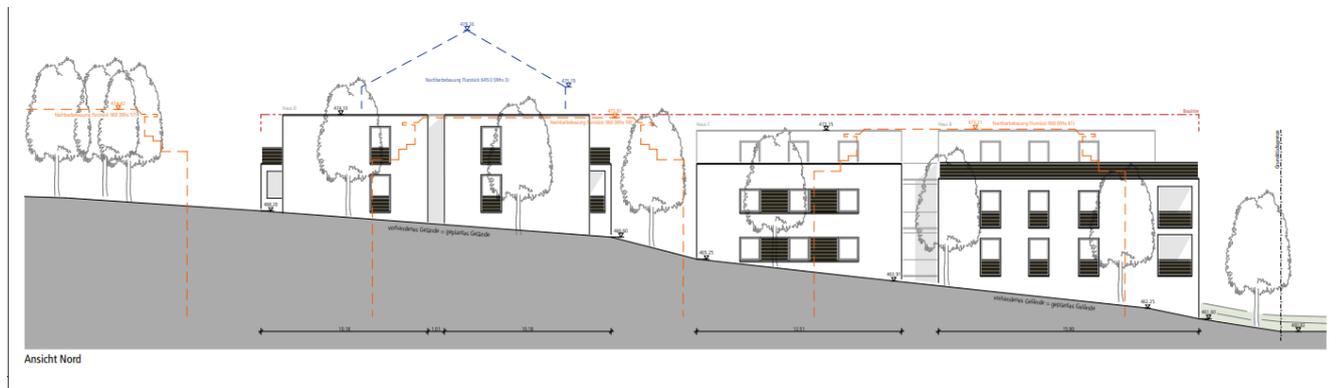
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



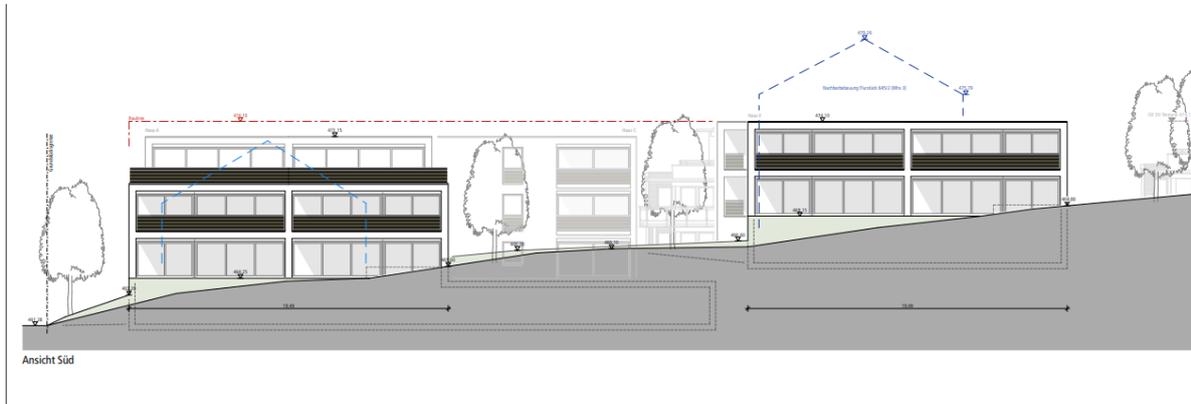
Ansicht Nord



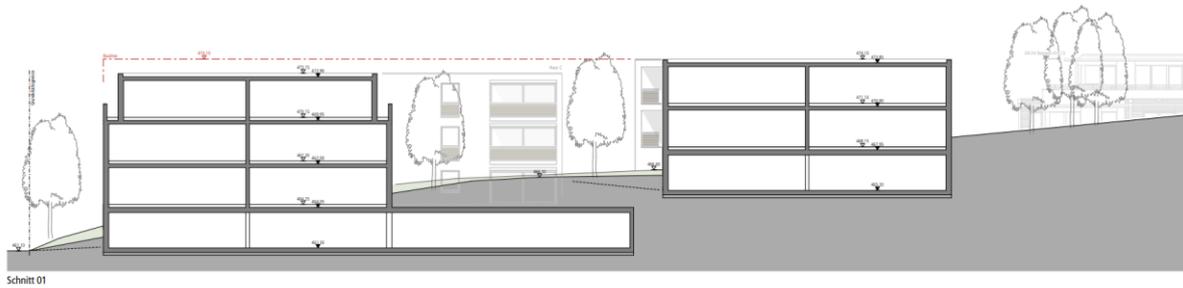
Ansicht West



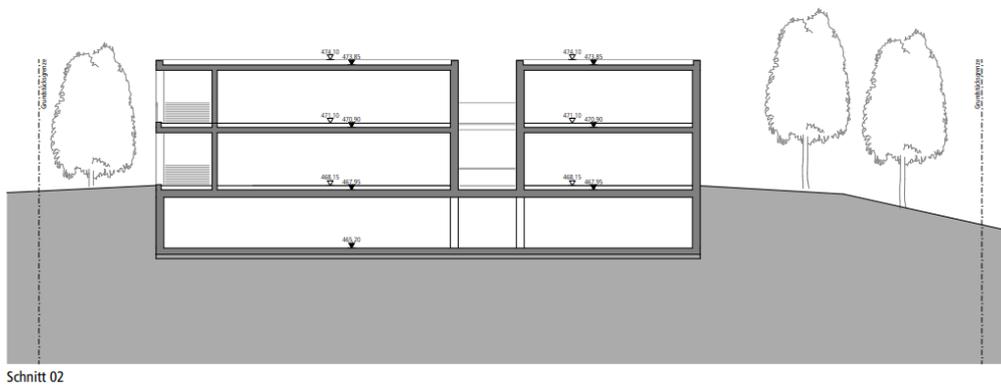
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Schnitt 01



Schnitt 02

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Bauvorhaben, Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, 88709 Meersburg, Flst. 646 und 647 Gem. Meersburg, sein Einvernehmen vorbehaltlich der dinglichen Sicherung der öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen im Grundbuch.

Bleicher