

## Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg  
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **19/1229**  
Datum: 17.04.2019

|                                                           |                             |                                                |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Beratungsfolge</b><br>Ausschuss für Umwelt und Technik | <b>Termin</b><br>07.05.2019 | <b>Status</b><br>öffentlich<br><b>Anlagen:</b> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|

### 1.3. Neubau eines Einfamilienhauses, Rieslingweg 19, 88709 Meersburg, Flst. 601/94, Gem. Meersburg

#### Sachvortrag:

Neubau eines Einfamilienhauses,  
Rieslingweg 19, 88709 Meersburg, Flst. 601/94, Gem. Meersburg

#### Sachvortrag:

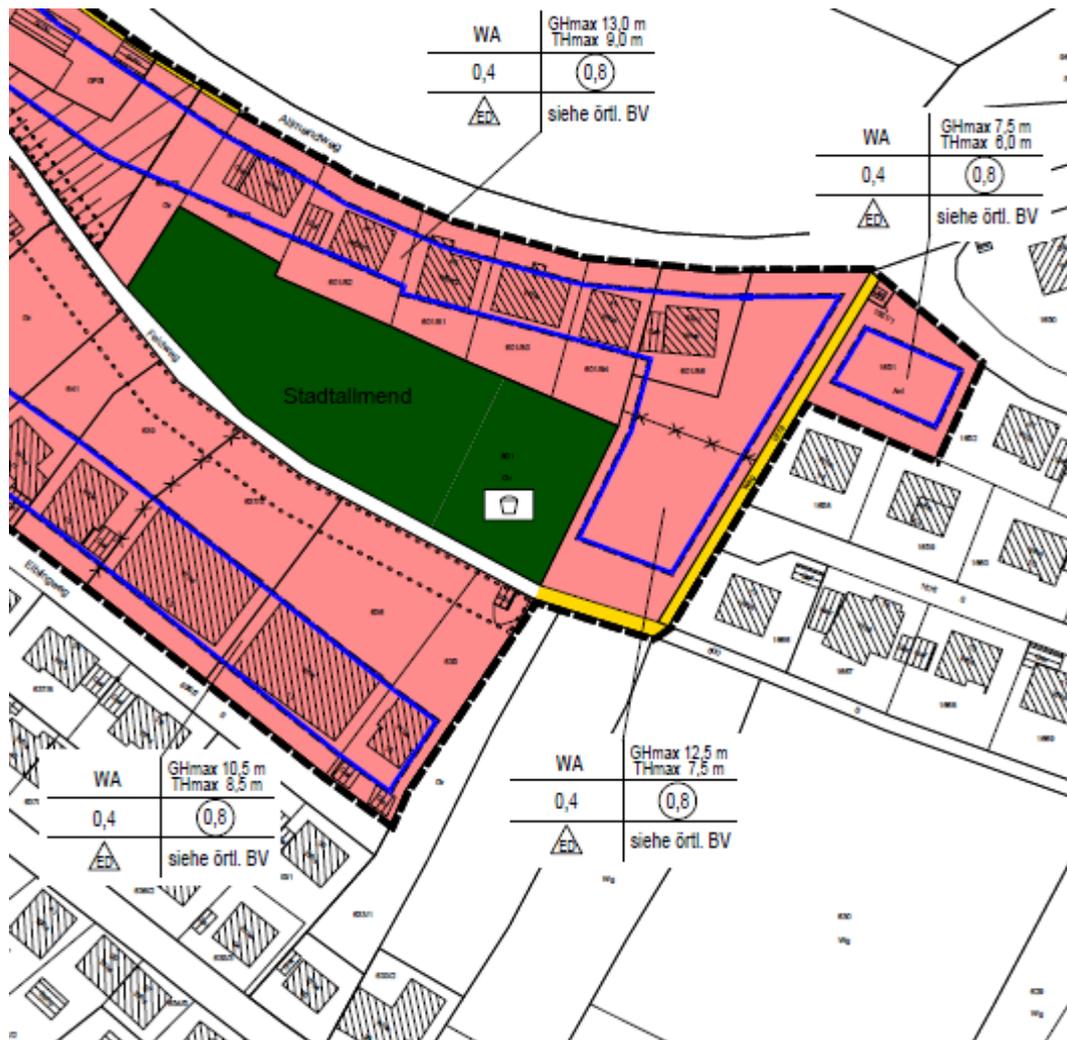


Orthofoto

Der Antragsteller plant ein Einfamilienhaus im Rieslingweg 19, 88709 Meersburg.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allmendweg-Erweiterung“. Vom 11. Juli 2017. Somit ist das Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit §31BauGB zu beurteilen.

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Bauvorbescheid zur Klärung der möglichen Bebauung.



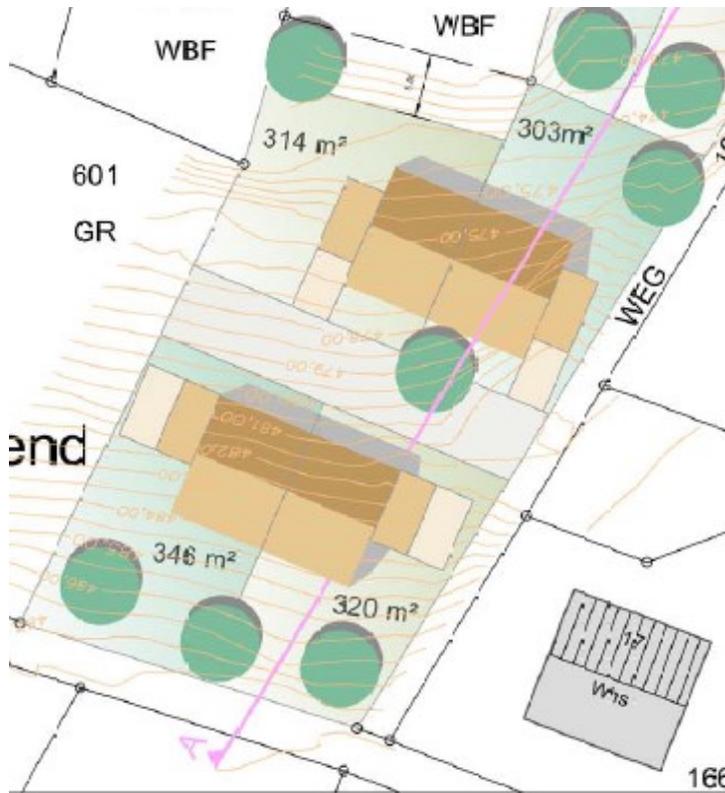
Bebauungsplan Allmendweg Erweiterung (rechtsgültig)

Für die Genehmigung des Bauvorhabens bedarf es der Erteilung folgender Ausnahmen/Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

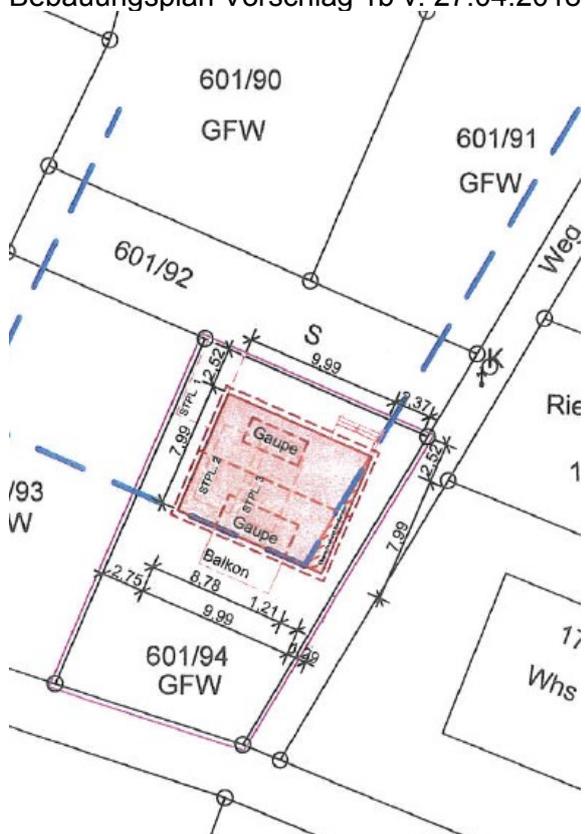
- Überschreitung der Baugrenze Süd Östliche Gebäudeecke
- Überschreitung der Baugrenze durch Balkon
- Überschreitung der Baugrenze durch Terrasse.

Der Antragsteller begründet die Anträge auf Befreiung/Ausnahme, durch das für ein Einfamilienhaus, sehr knapp bemessene Baufenster, sowie der sehr starken Hanglage welche zu einer Erhöhung der für die Abstandsflächen relevanten mittleren Wandhöhe gemäß § 5 LBO führt.

Nach Eigenermittlung der Bauverwaltung bedarf das Bauvorhaben eine mittlere Abstandsfläche (Giebelseitig) von ca. 3,30 m zu den östliche und westlichen Grundstücksgrenzen hierbei darf gem. § 5 LBO Satz 2 die östliche Grenze auch auf den öffentlichen Weg bis zu dessen Mitte reichen.

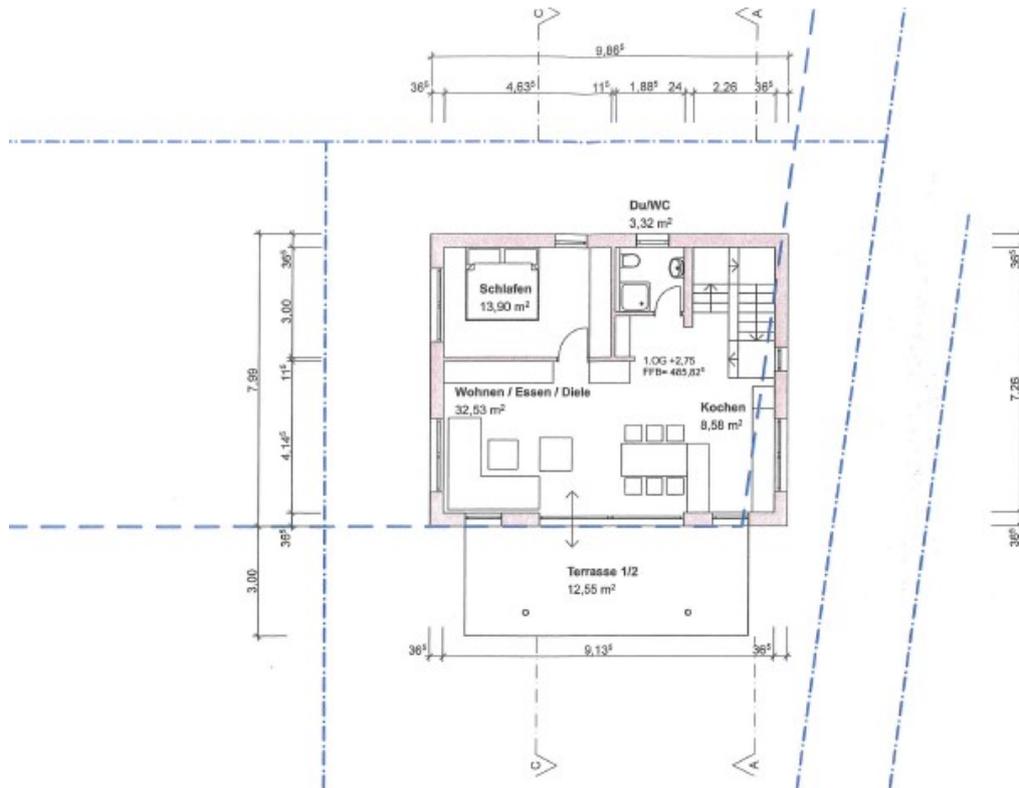


Bebauungsplan Vorschlag 1b v. 27.04.2018



Lageplan



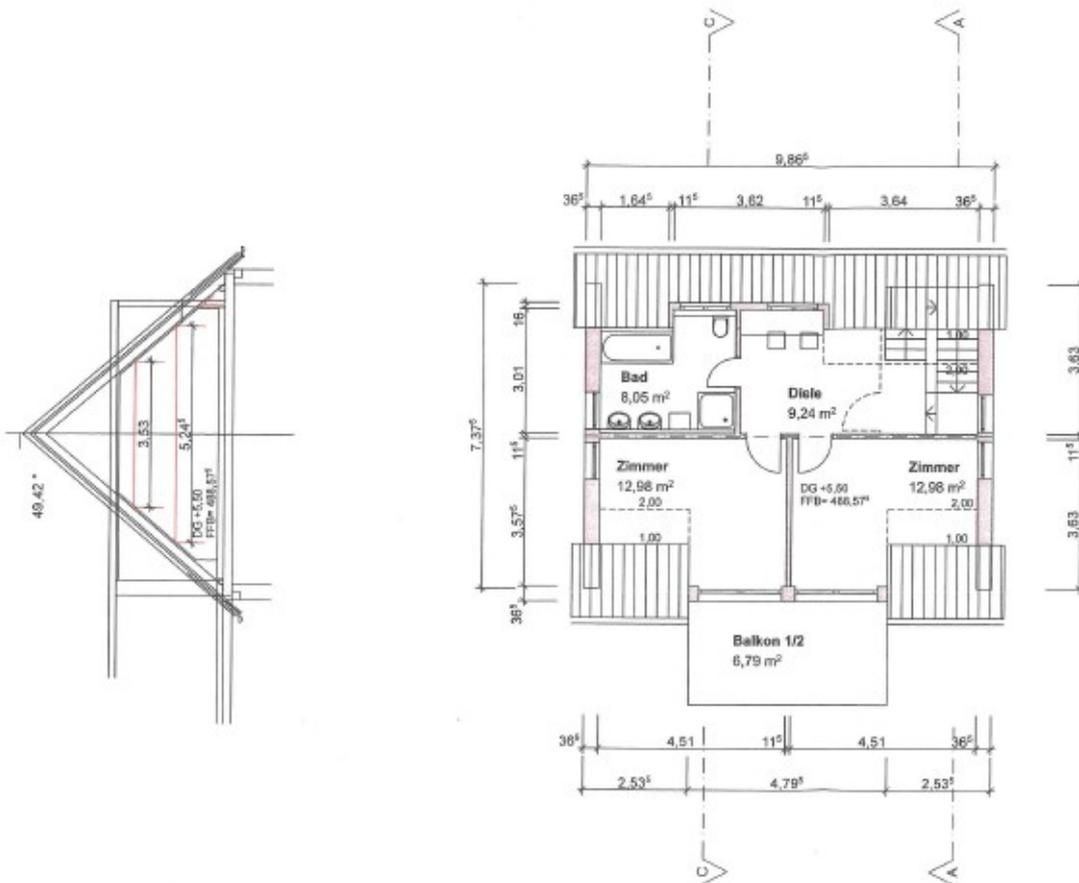


## 1. Obergeschoss

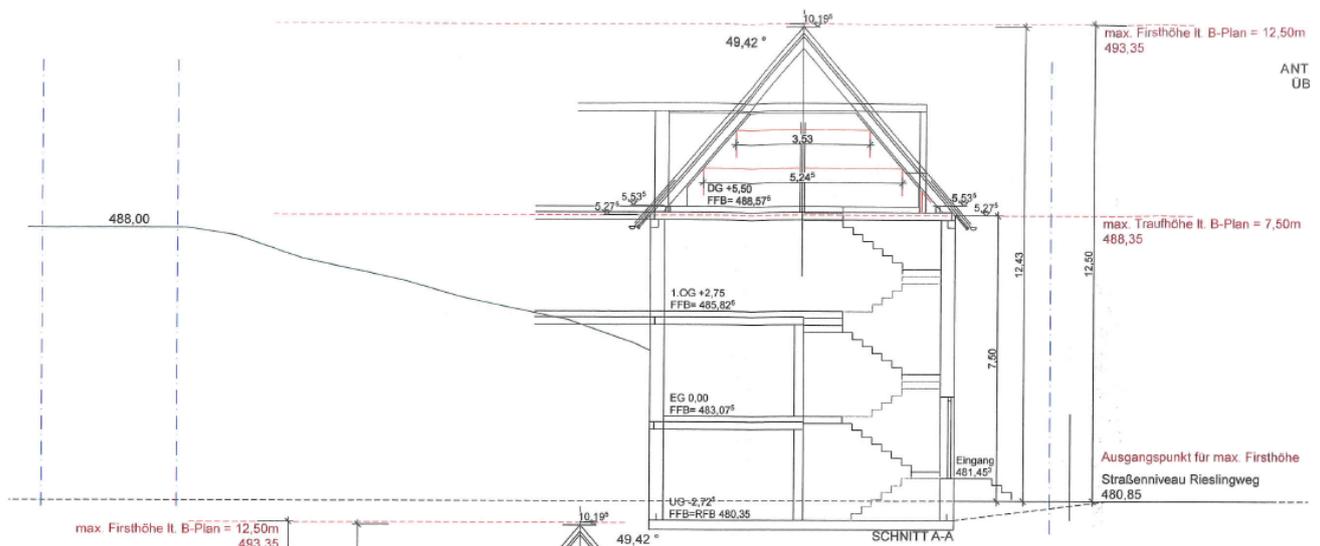
Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einfamilien,- und Doppelhäuser zulässig. Die im Bebauungsplan Entwurf 1b dargestellte Bebauung als Reihenhaus ist nicht zwingend vorgegeben.

Damit der öffentliche Fußweg ausreichend Abstand zu der Gebäudeecke erhält und auch gewährleistet ist, dass die noch nachzuweisenden Abstandsflächen möglichst auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden können, sollte aus Sicht der Bauverwaltung einer maximalen Überschreitung durch die Gebäudeecke an der südöstlichen Baugrenze von 60 cm zugestimmt werden.

Aufgrund der topographischen Situation und zum Schutz der Privatsphäre empfiehlt die Bauverwaltung eine mögliche Ausnahme durch die geplanten Terrassen und Balkone auf einen Mindestabstand zur östlichen Baugrenze von 4 Metern und eine Maximale Balkontiefe/ Terrassentiefe von 2,5 Metern festzusetzen. Die Abstände der Terrassen und Balkone zu den Südlich angrenzenden intensiv genutzten Obstanlagen und den damit verbundenen Mindestabständen dürfen aus Sicht der Bauverwaltung zum Schutz der Antragsteller nicht unterschritten werden.



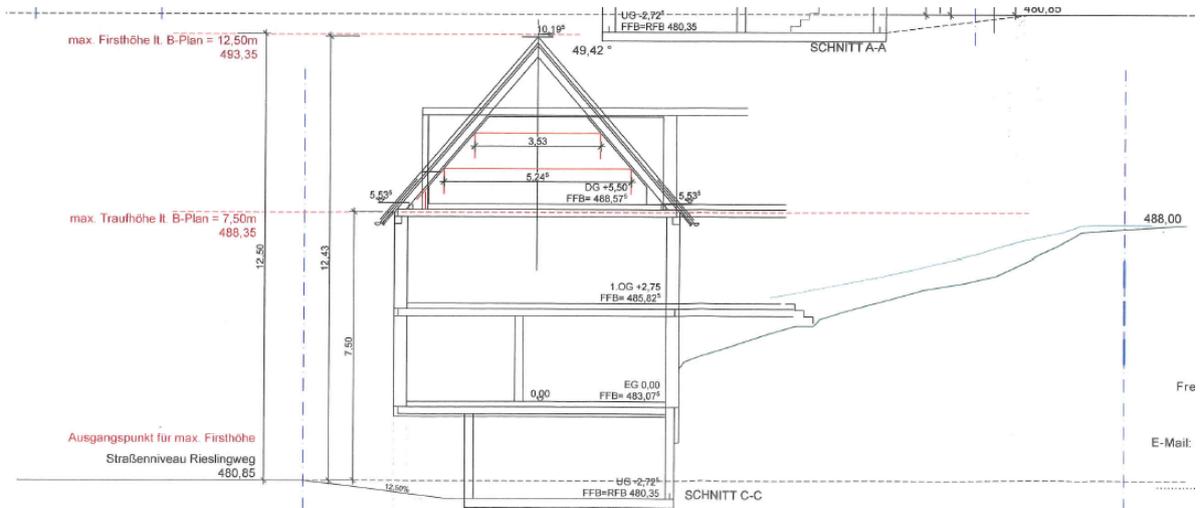
## Dachgeschoss



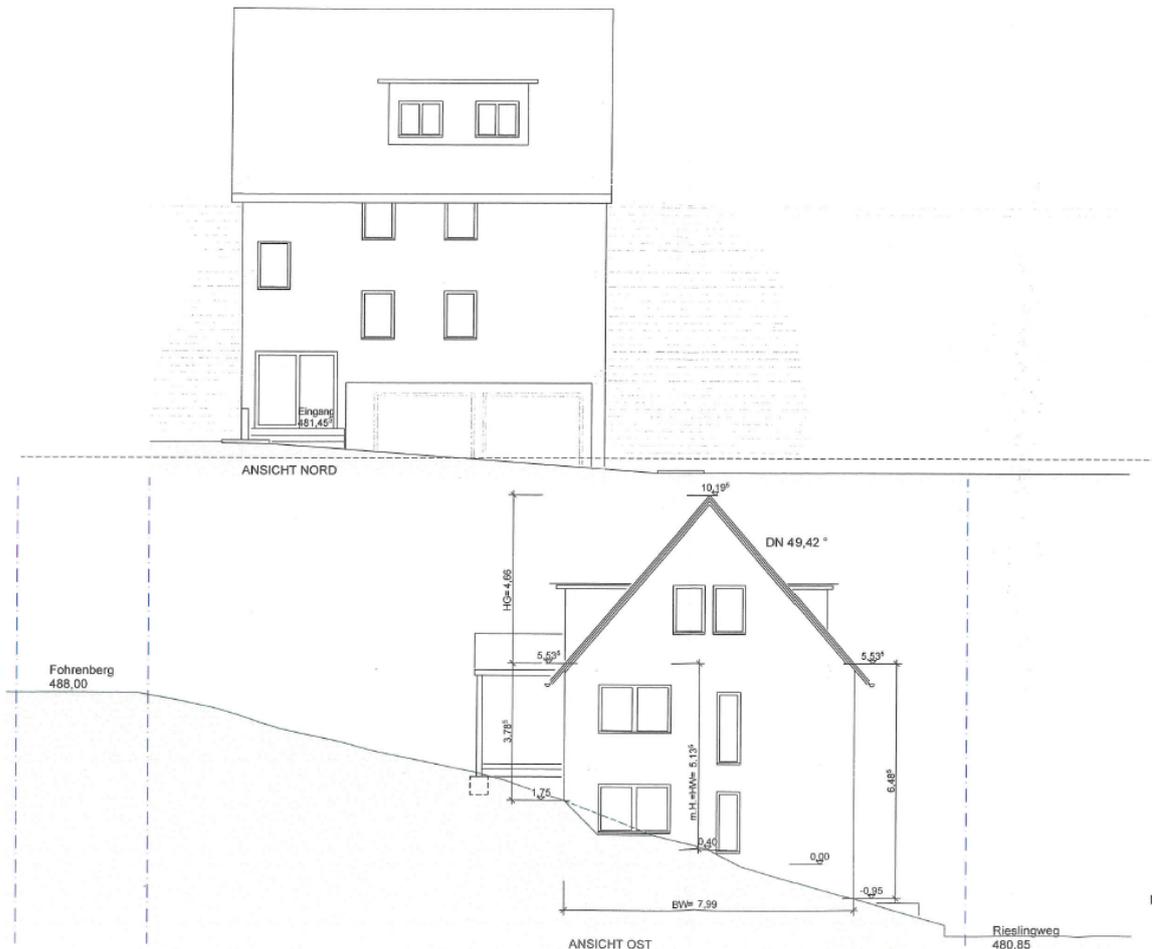
## Schnitt A-A

Für die Ermittlung der Trauf und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße (in der Mitte des Grundstückes gemessen) relevant. Die Einhaltung der maximalen Gebäude,- und Firsthöhen wird in den Schnitten A und C zeichnerisch dargestellt. Diese entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Eine endgültige Bewertung wird im Zuge eines Antrages auf Baugenehmigung mit den geplanten Höhen der der Neu zu erstellenden Verlängerung des Rieslingweg geprüft.



Schnitt C-C



Ansicht Nord, Ansicht Ost



Bleicher