

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

Nummer: **21/1765**
Datum: 19.03.2021

Beratungsfolge Ausschuss für Umwelt und Technik	Termin 30.03.2021	Status öffentlich Anlagen: SV4 Burgunder- treppe 1 Burgundertreppe Bild
---	-----------------------------	---

4. Antrag im Kennnisgabeverfahren: Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses und Tiefgarage, Burgundertreppe 1, Flst. Nr.312/1, 312/4, Gem. Meersburg, 88709 Meersburg

Sachvortrag:

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Flst.Nr. 312/4 Gem. Meersburg, Burgundertreppe ein Wohngebäude mit Tiefgaragen zu errichten.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung vom 24.11.2020 Nr.: 20/1648 als Bauvoranfrage behandelt. Inhaltlich wurde bei der Bauvoranfrage lediglich die Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenzen beantragt. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die nun beantragte Planung bedarf Ausnahmen und Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Rosenhag“ in der Fassung v. 11.07.2017 durch folgende Punkte:

1. Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptkörper dreiseitig(1,0m)
2. Überschreitung der Baugrenzen mit Balkon vierseitig (1,0m)
3. Überschreitung der Baugrenzen mit TG zweiseitig (ca. 4,2m)
4. Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe (5,0m)

Die geplante Tiefgarage stellt einen erheblichen Eingriff in den Molasse-Rutschhang dar und birgt die Gefahr einer Hangdestabilisierung. Auf Basis eines geologischen Gutachtens ist zu prüfen, in welchem Umfang die Anlage einer Tiefgarage überhaupt möglich ist, ohne dass eine Gefahr für die Hangstabilität gegeben ist.

Das Ergebnis dieser geologischen Untersuchung ist der Bauverwaltung nicht bekannt.

Durch die geplante Überschreitung der Baugrenzen durch die TG werden Geländesituationen geschaffen welche aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar sind. Gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes darf der talseits festgelegte BZP, welcher auf

410.50 ü.NN festgesetzt ist, nicht unterschritten werden. Durch die Planung des 1. TG liegt die Einfahrtshöhe der TG auf 404.70 ü.NN. daraus ergibt sich eine „Sichtbare“ Wandscheibe von 5,80m Höhe und ca 11 m Breite. Eine Unterschreitung des BZP ist nur in begründeten Fällen möglich. Eine entsprechende Begründung wird durch die Antragstellerin nicht vorgetragen.

Bereits in der vorangegangenen Bauvoranfrage wurde von der Bauverwaltung eine maximale Ansichtsbreite von 6m und Zufahrtshöhe von 2,4 m im Bereich der Tiefgaragenzufahrt von der Bauverwaltung vorgeschlagen. Dies auch deshalb da im Bebauungsplan eine Zufahrt zum Gebäude vorgesehen ist.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Rosenhag“ und beurteilt sich somit nach § 30 in Verbindung mit §31 BauGB.

Für jedes Gebäude wird ein unterer Bezugspunkt (BZP) festgesetzt. Dieser darf talseits mit sichtbaren Bauteilen nicht unterschritten werden.

Es werden die maximale Gebäude- und die maximale Traufhöhe festgesetzt.
Bei der maximalen Gebäude- und Traufhöhe sind zurückgesetzte Außenwände mitzurechnen.
Bei Flachdächern gilt als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe.

(Quelle: planungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes Am Rosenhag, Ziffer 2. „Maß der baulichen Nutzung“)

Dabei gilt, dass bei Flachdächern die max. Gebäudehöhe der Höhe der der festgesetzten Traufhöhe entspricht (TH max. ü. NN)

Haus Nr.	Flurstück Nr.	BZP talseits ü.NN	GHmax ü.NN	THmax ü.NN
Burgundertreppe 1	312/4	421,5	435	430,5
Neubau	312/4	410,5	424	419

(Quelle: planungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes Am Rosenhag, Anlage zum Textteil Ziffer 2. „Maß der baulichen Nutzung“)

Die vorliegende Planung gibt als höchsten Punkt des Gebäudes (Flachdach) eine Gesamthöhe von 424,00 ü. NN an. Damit überschreitet das Vorhaben die maximal zulässige Gebäudehöhe von 419,00 ü. NN um 5,0 m.

Die maximal zulässige Gesamthöhe ist ein Grundsatz der Planung des Bebauungsplanes. Aus Sicht der Bauverwaltung ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 5,0 m städtebaulich nicht begründbar.

Der dennoch positive Beschlussvorschlag lautet:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses und Tiefgarage, Burgundertreppe 1, Flst. Nr.312/1, 312/4, Gem. Meersburg, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher