

1.4 Antrag im Kenntnissgabeverfahren

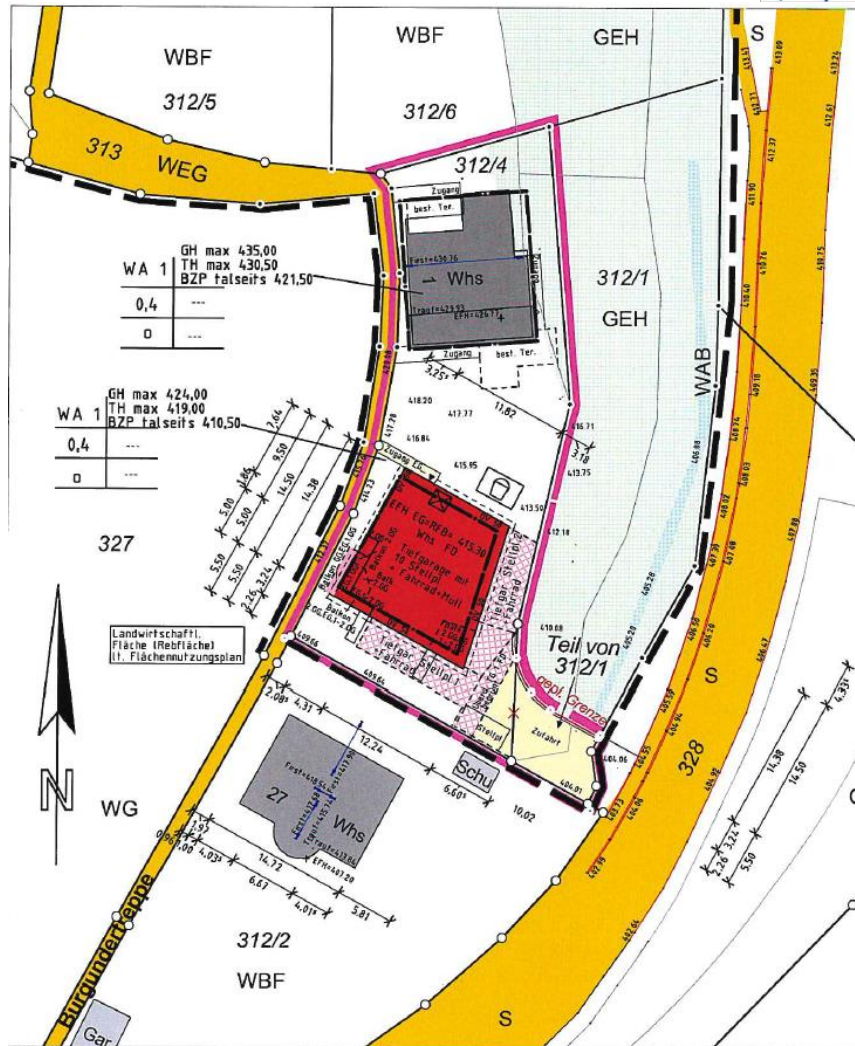
Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses und Tiefgarage

Burgundertrepp 1, Flst. Nr.312/1, 312/4, Gem. Meersburg, 88709 Meersburg

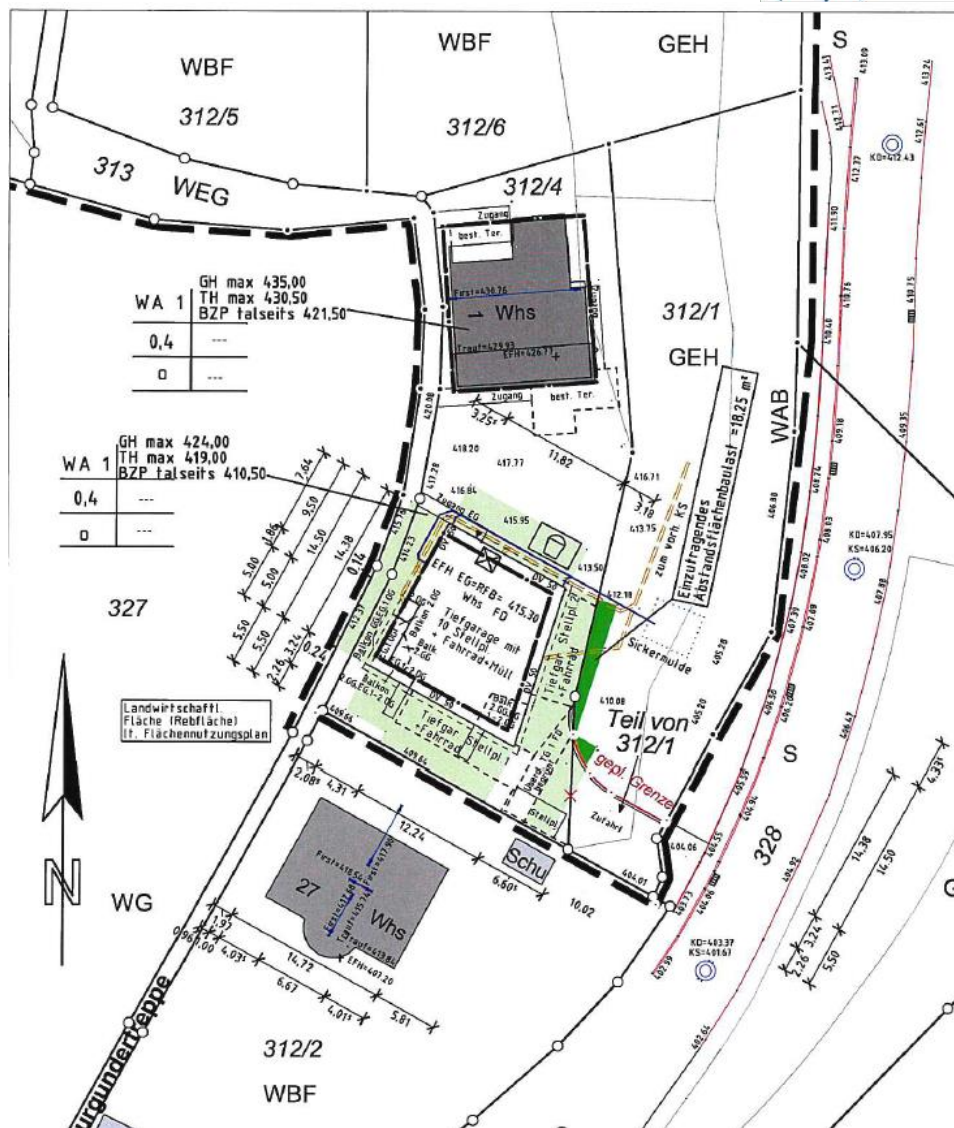


Orthofoto

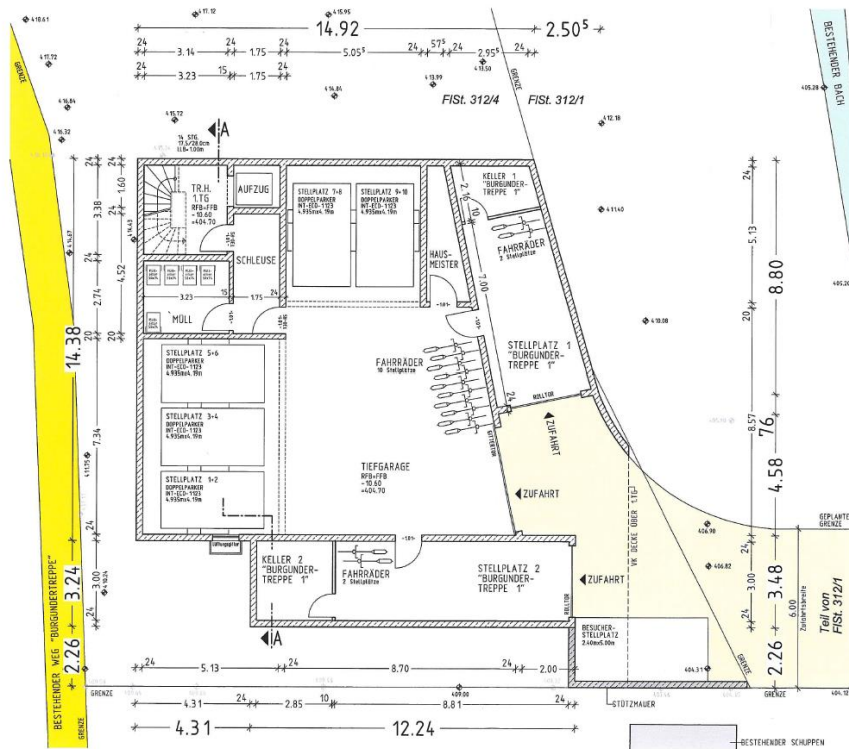
B-Plan Am Rosenhag



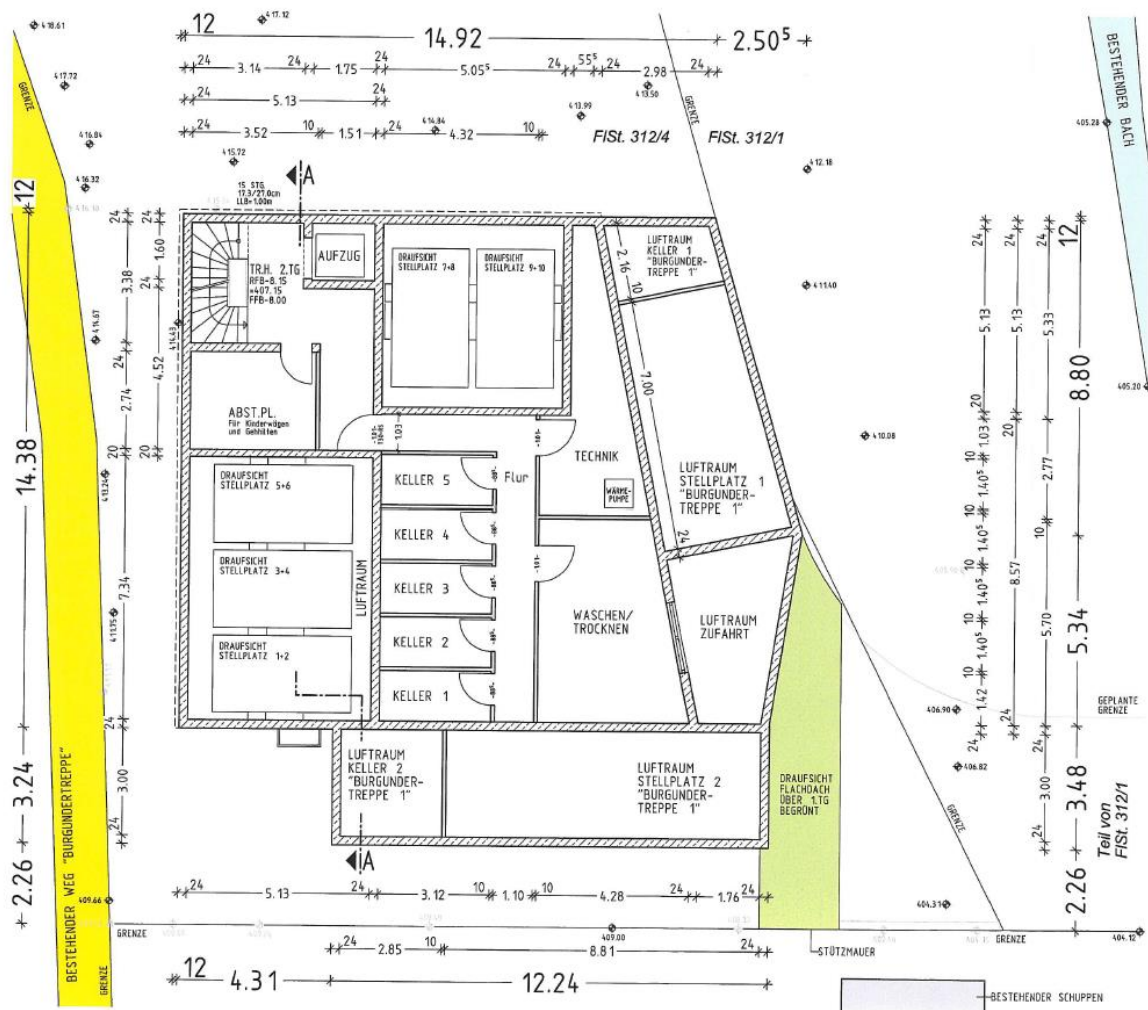
Lageplan

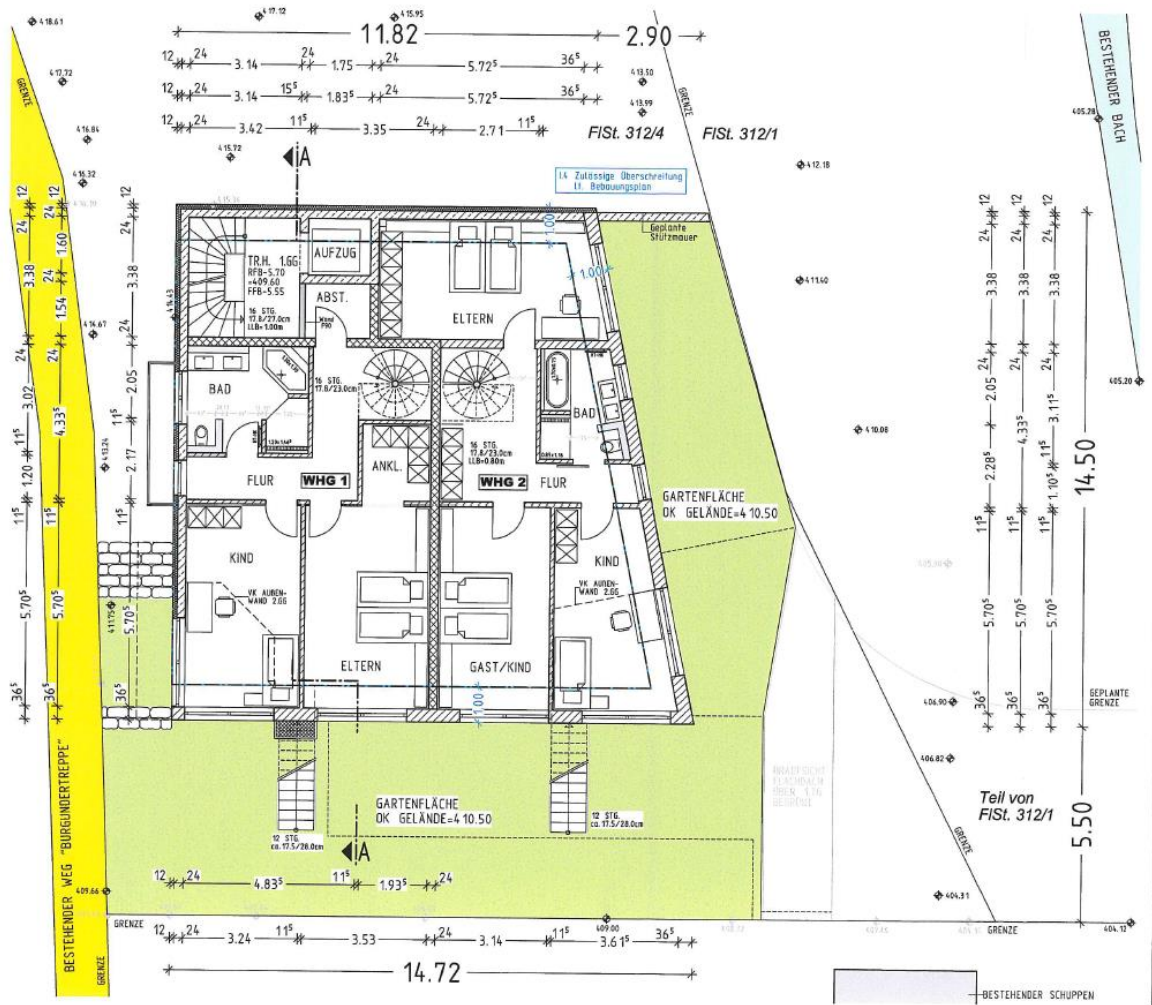


Abstandsflächenplan

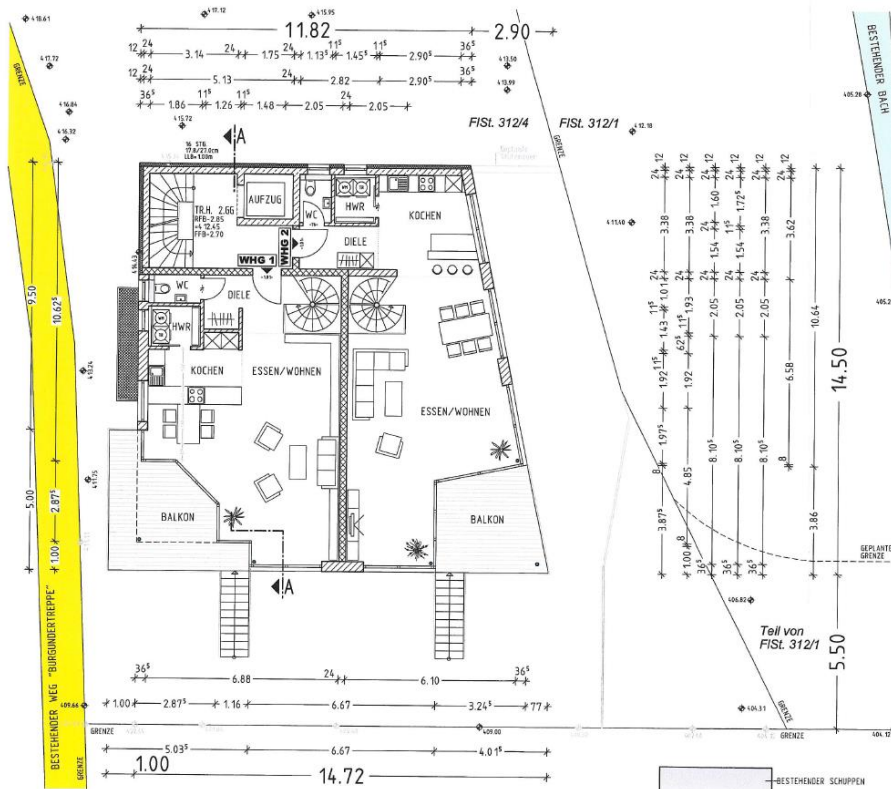


1. TG- Geschoss

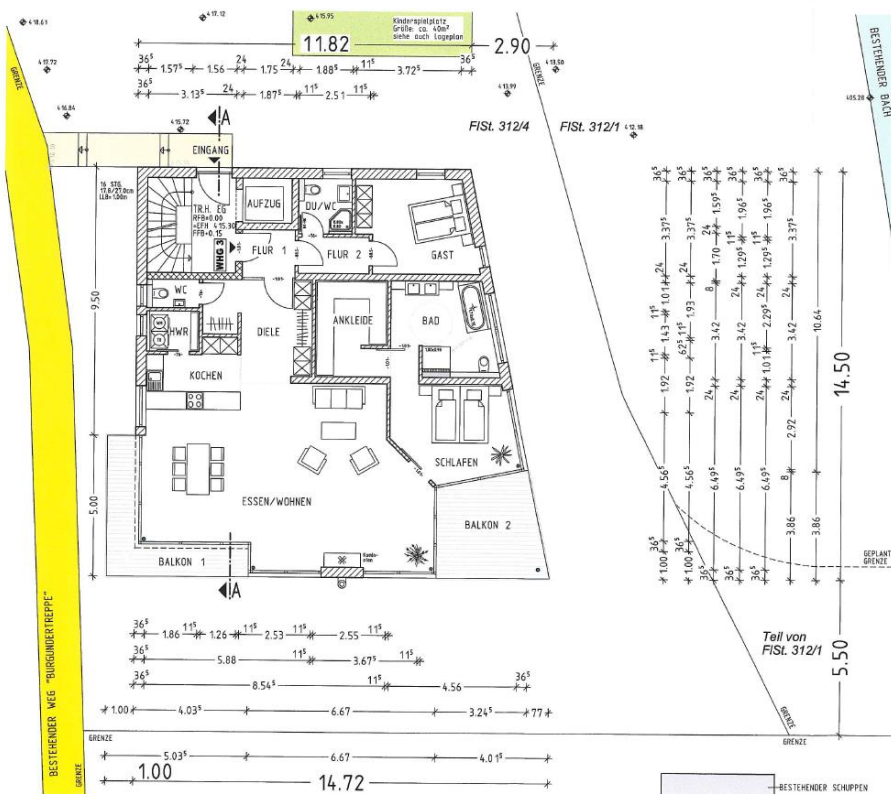




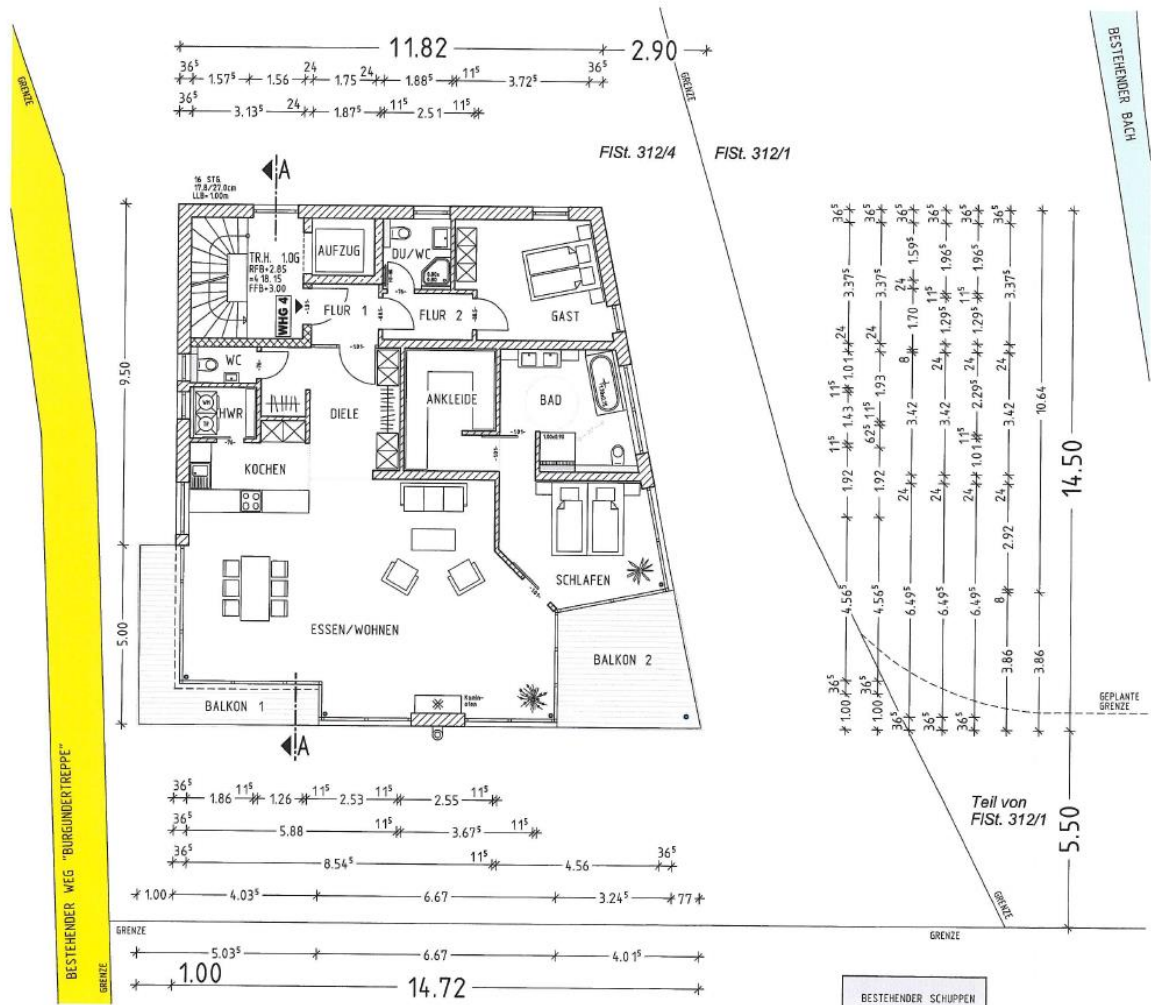
1-Gartengeschoss



2-Gartengeschoss

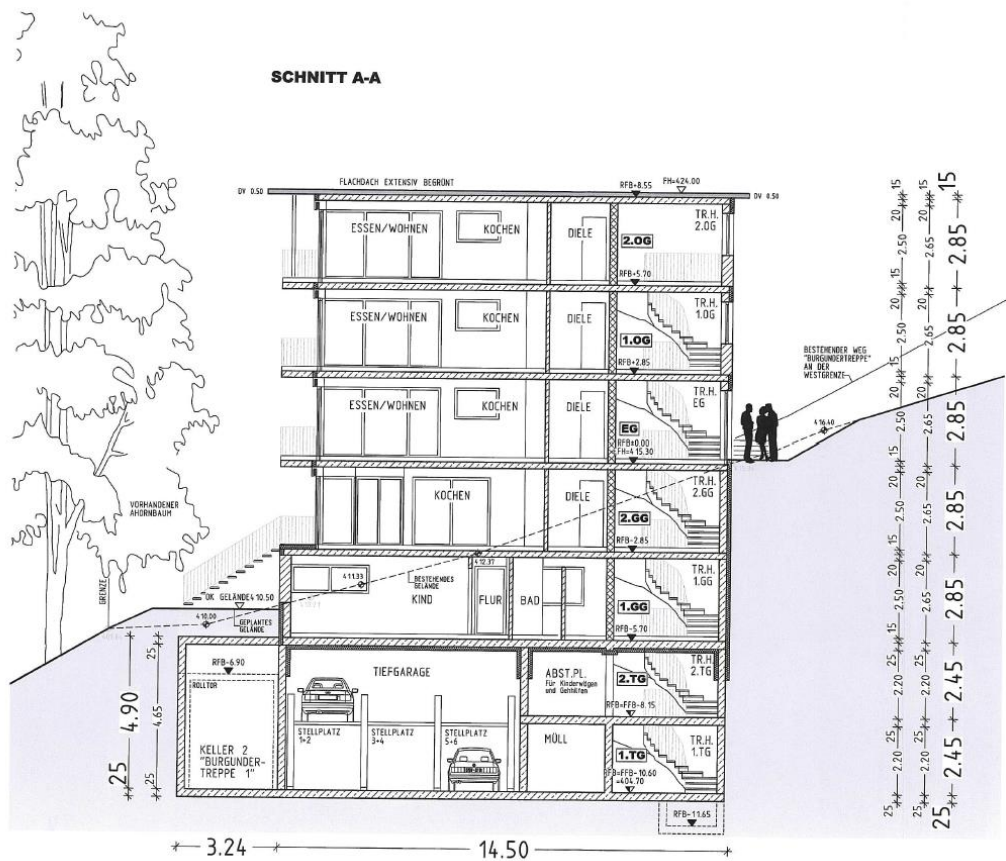


Erdgeschoss

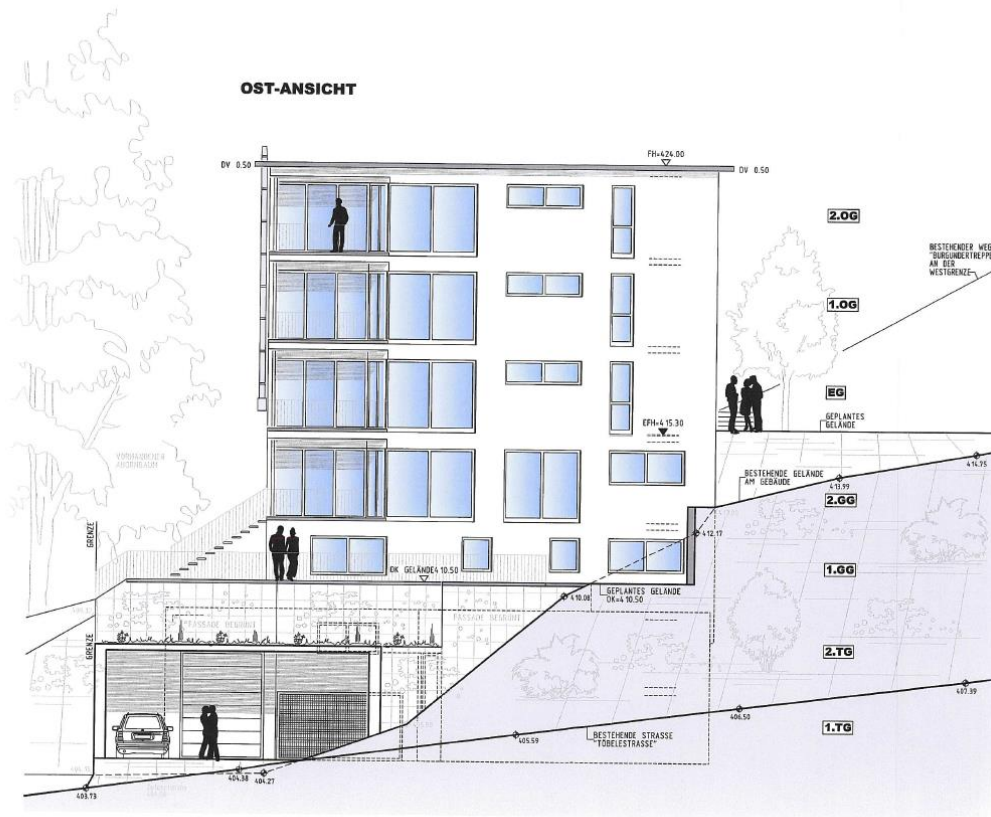


1- Obergeschoss

2-Obergeschoss

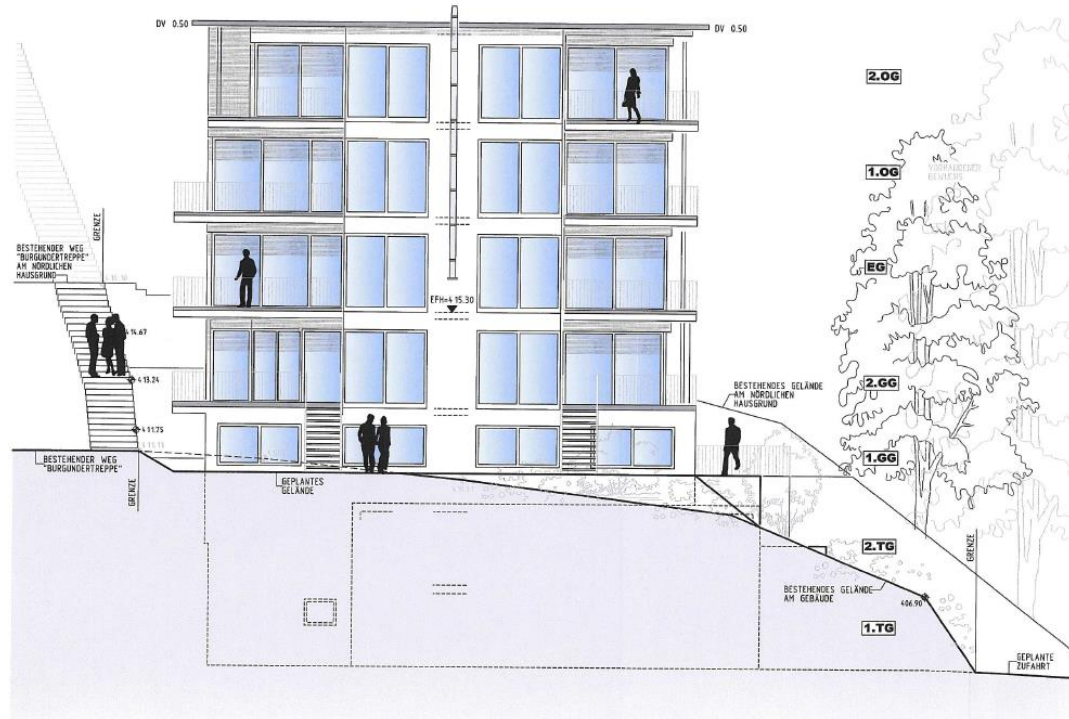


Schnitt AA

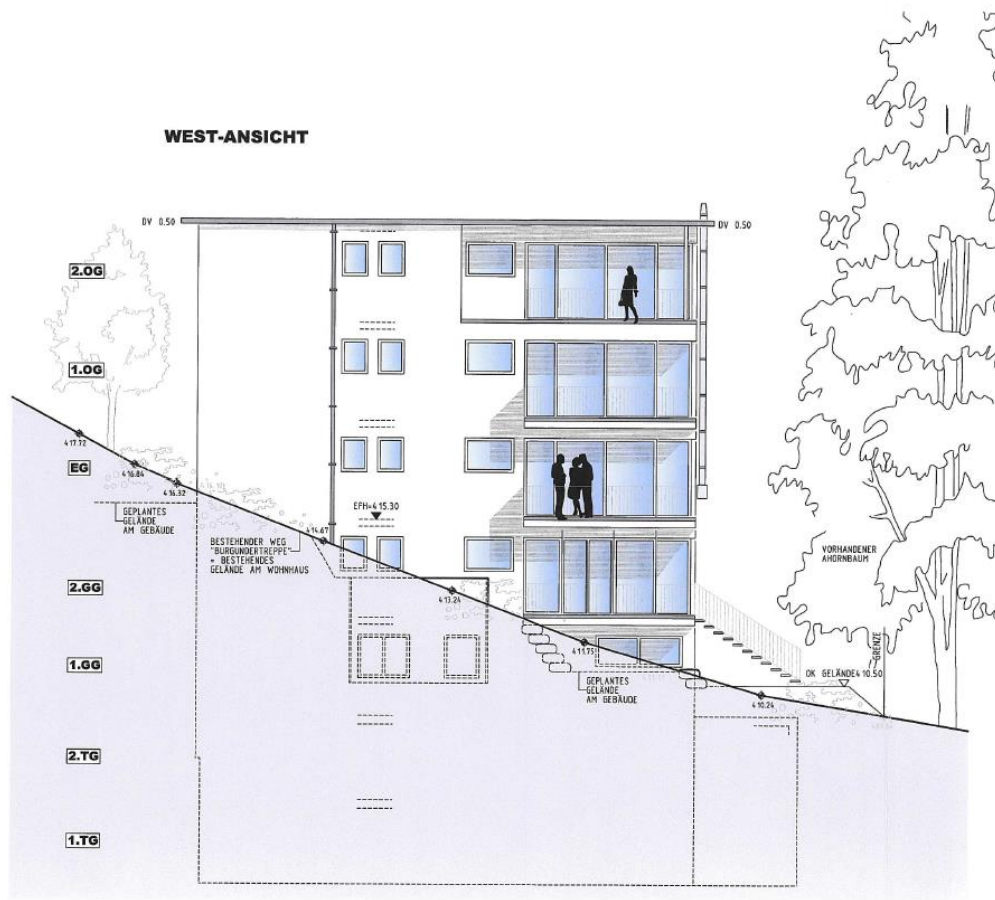


Ost Ansicht

SÜD-ANSICHT



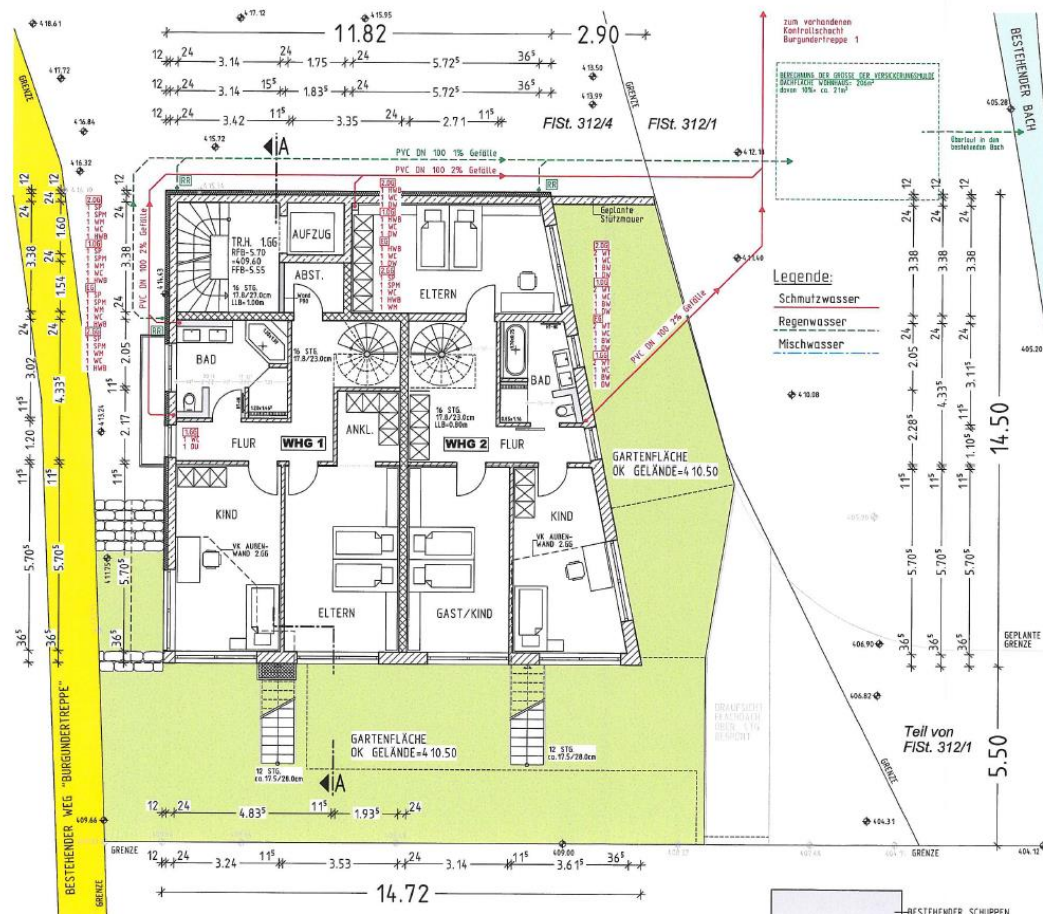
Süd Ansicht



West Ansicht



Nord Ansicht



Entwässerung

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Flst.Nr. 312/4 Gem. Meersburg, Burgundertreppe ein Wohngebäude zu errichten und in dem Untergeschoss mehrere Tiefgaragen zu bauen.

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.

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 von 5,0 m 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.