Sitzungsvorlage

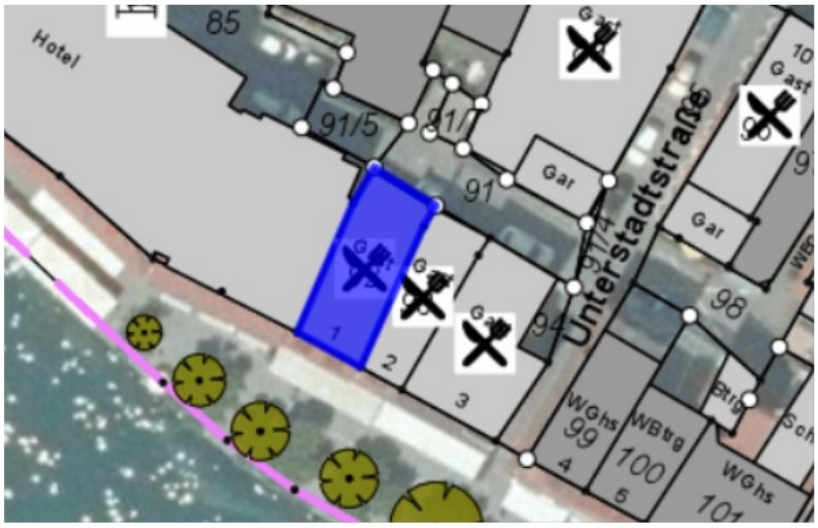
Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **21/1801**
Datum: 10.05.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	25.05.2021	öffentlich
		Anlagen:

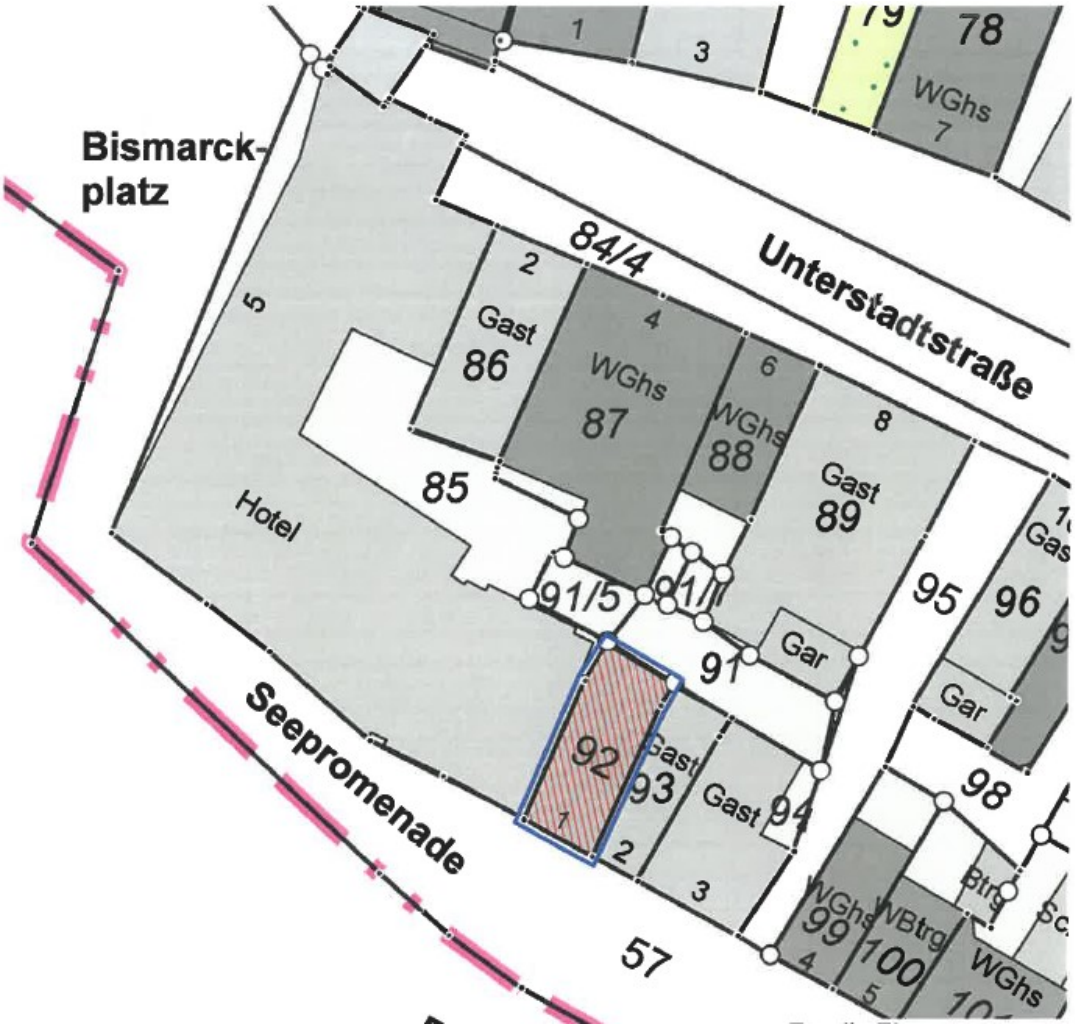
2. Bauantrag im vereinfachten Verfahren, Sanierung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses, Seepromenade 1, Flst. Nr. 92/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

Sachvortrag:

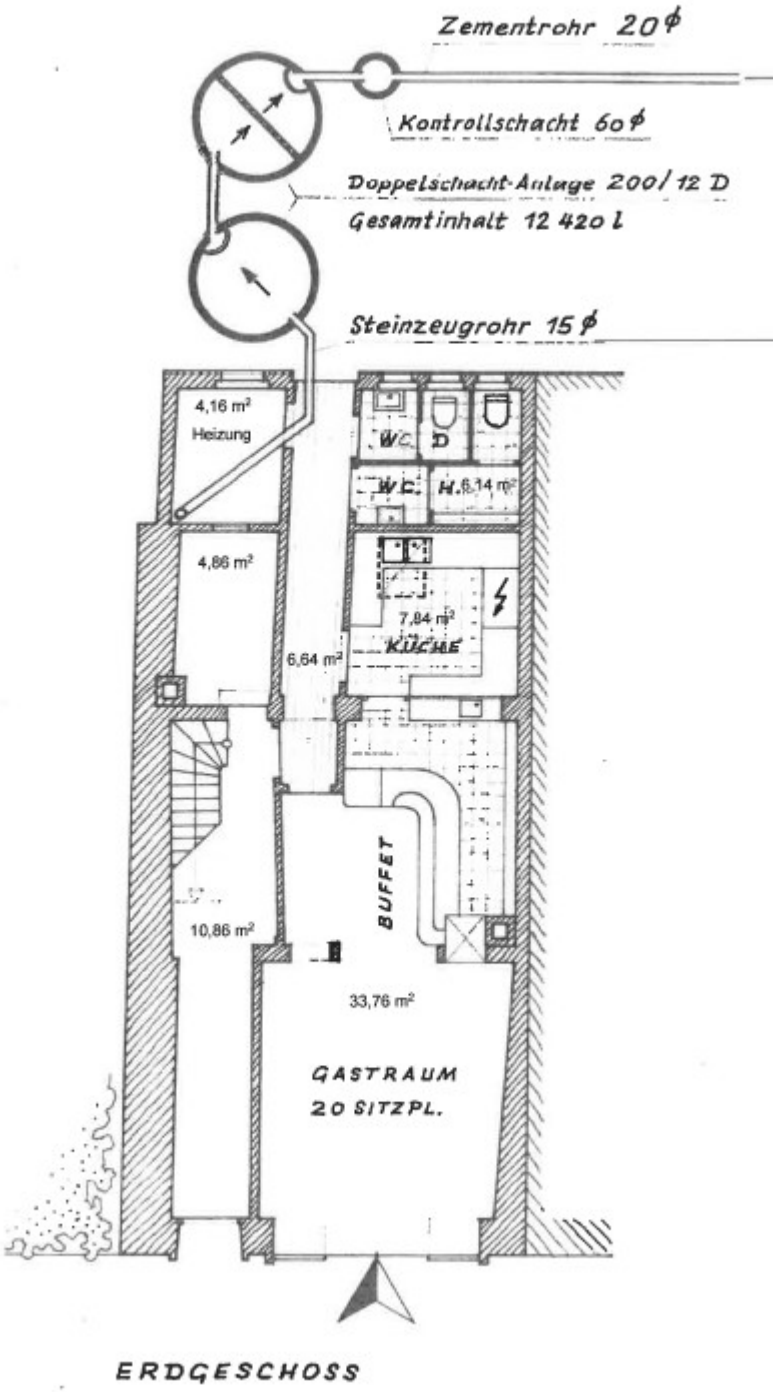


Orthofoto

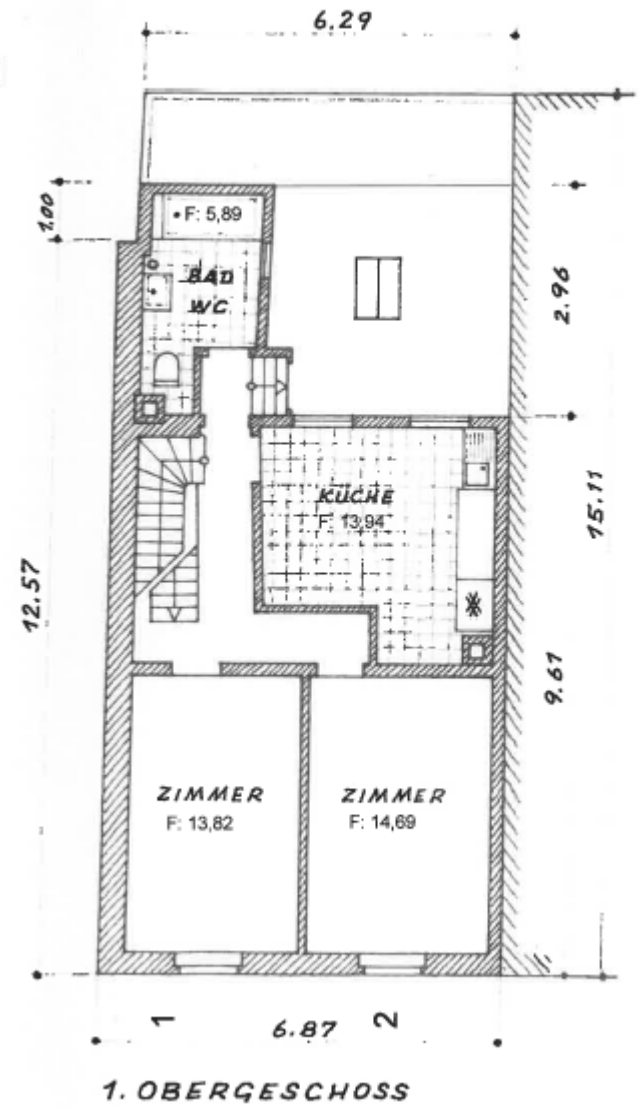
Stadtbildsatzung


Bismarck-
platz
Unterstadtstraße
Seepromenade
Hotel
84/4
85
86
87
88
89
91/5
91/1
91
92
93
94
95
96
98
99
100
57
78
WGhs
Gast
Gar
Btrg
WBtrg

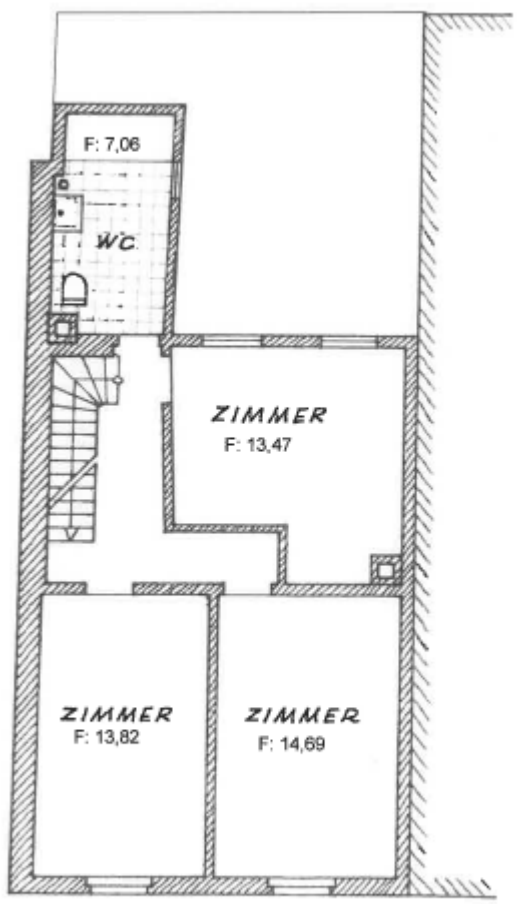
Lageplan



Bestandsplan EG

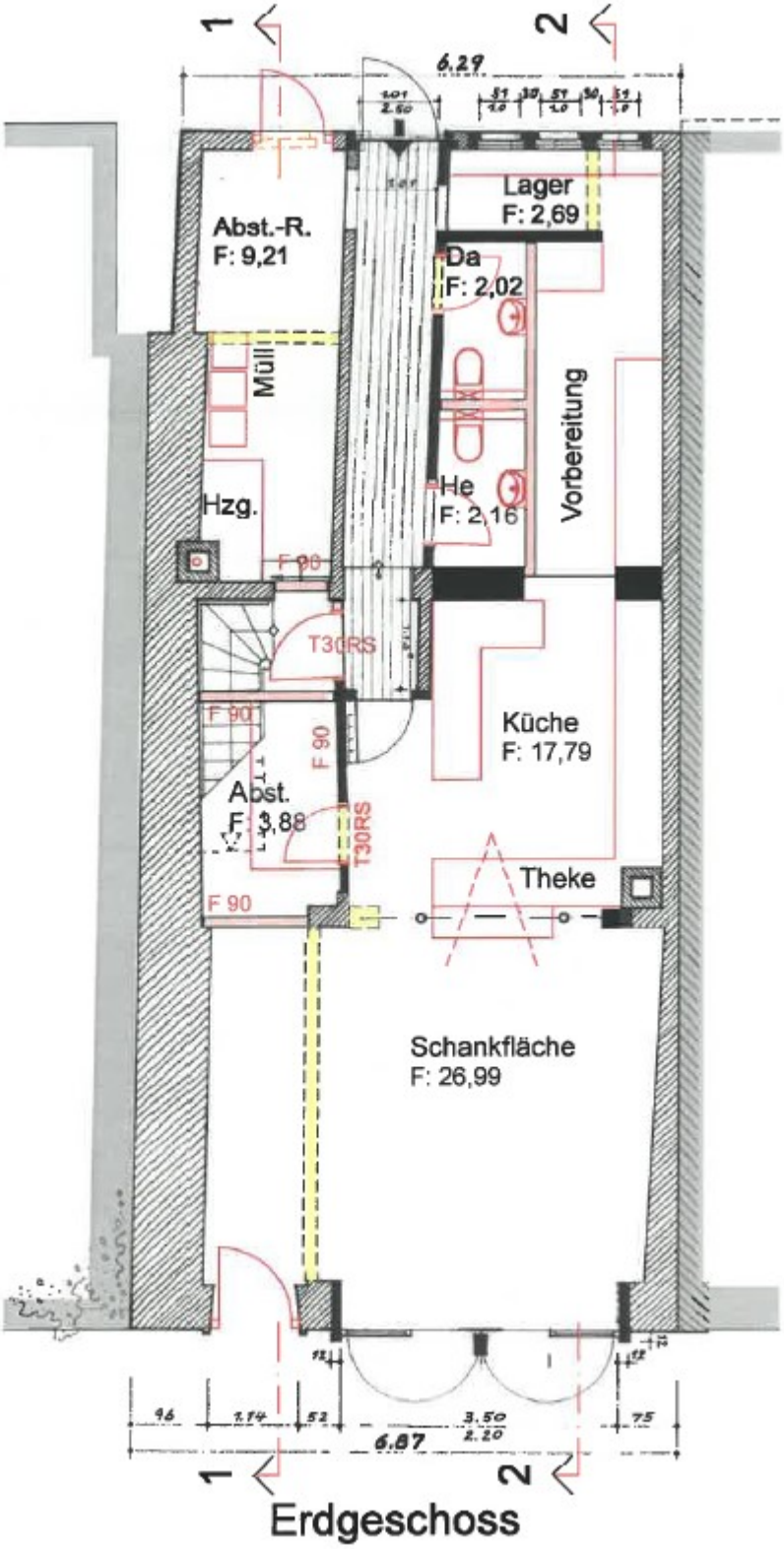


Bestandplan 1. OG

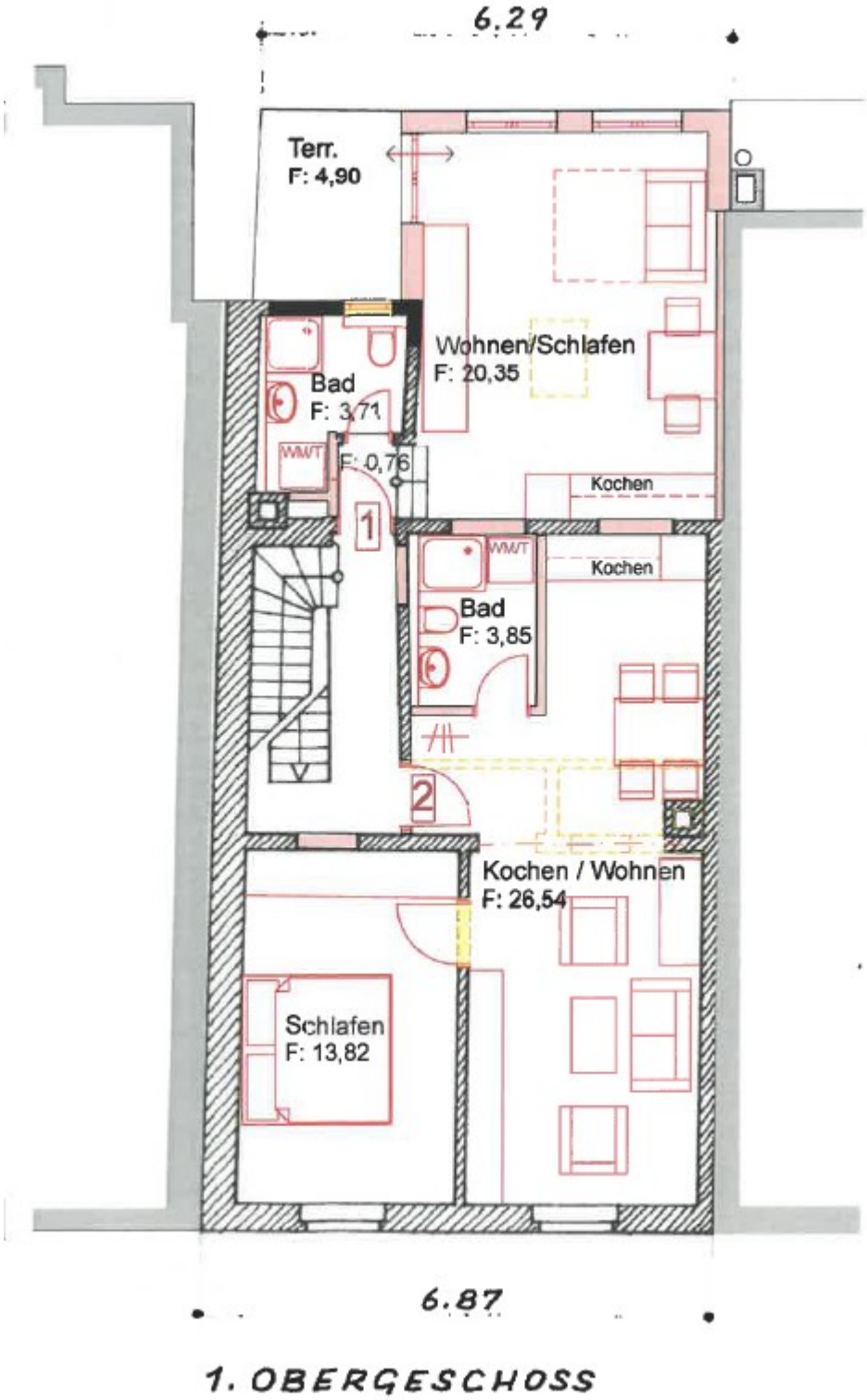


2. OBERGESCHOSS

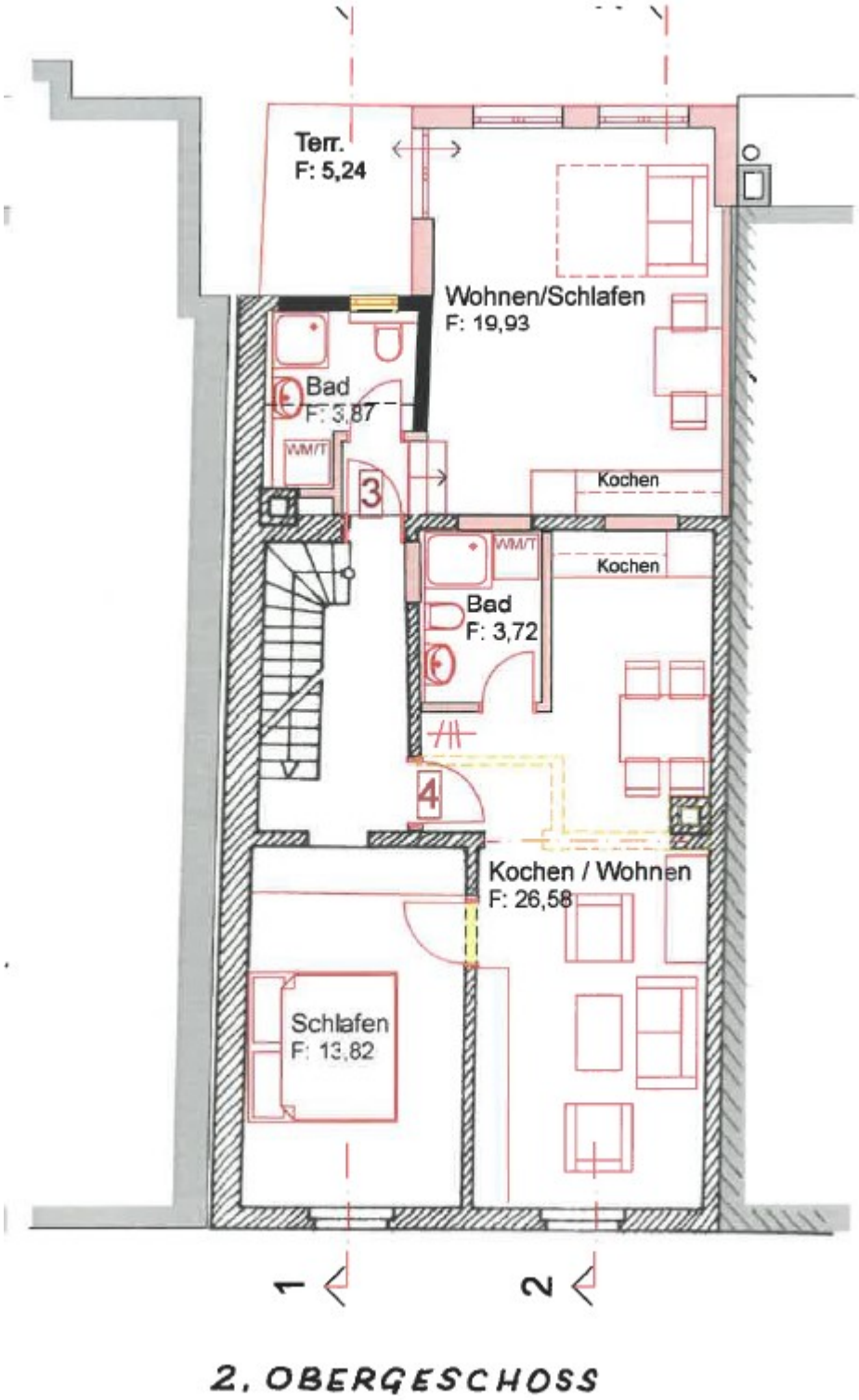
Bestandplan 2. OG



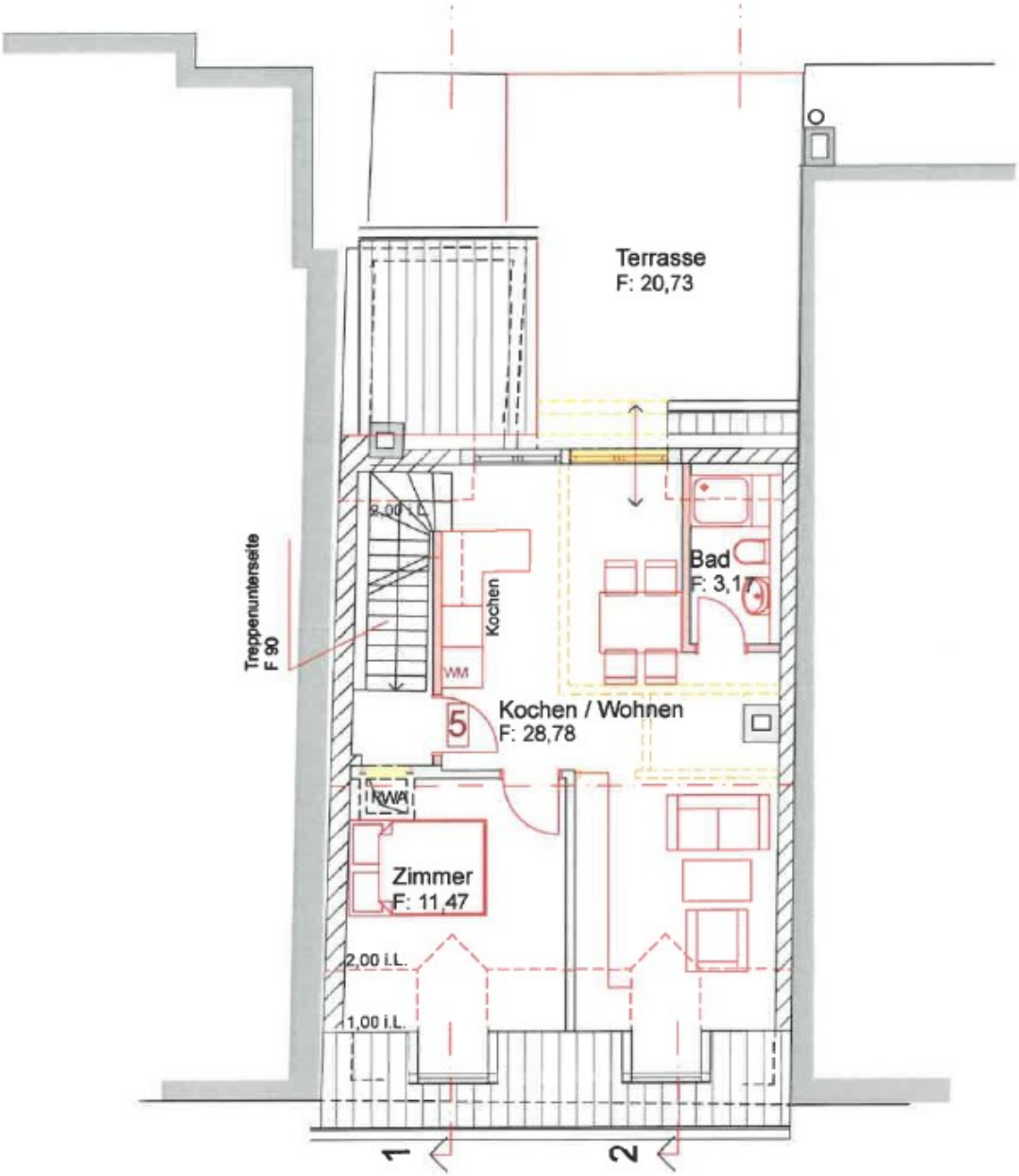
Grundriss EG



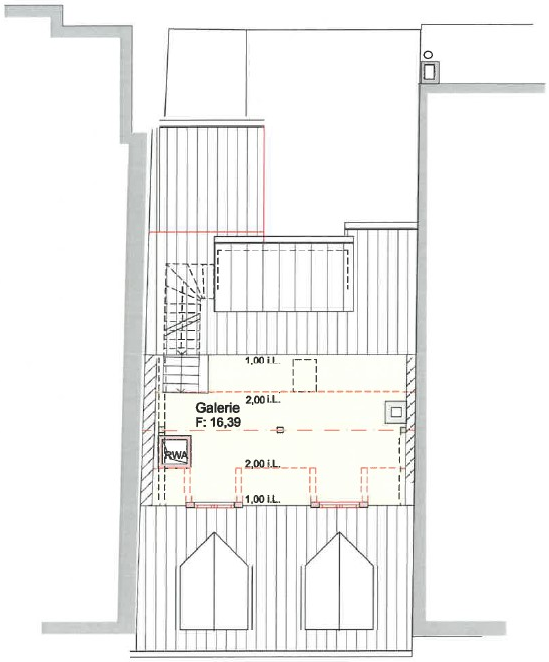
Grundriss 1. OG



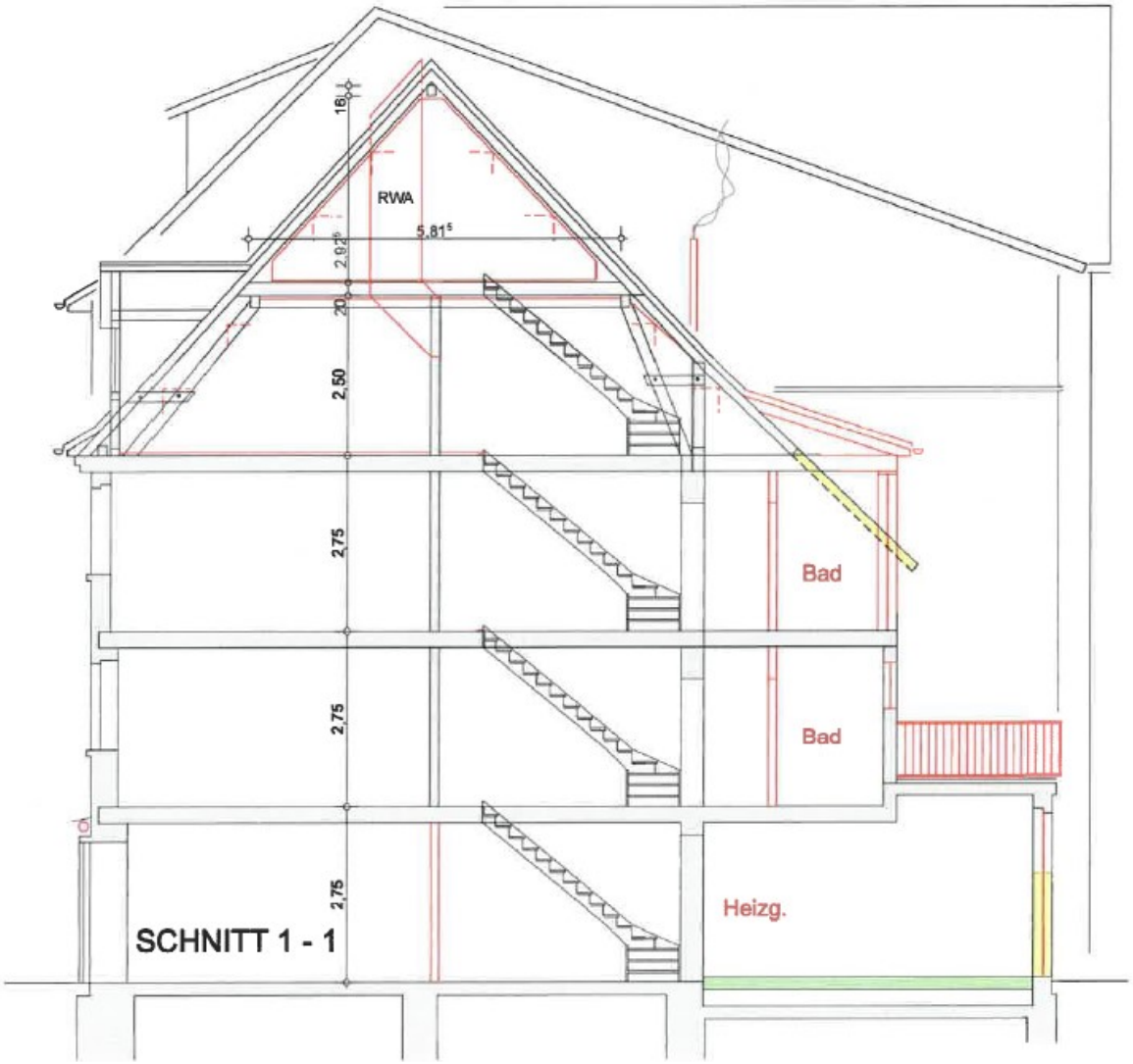
Grundriss 2. OG



Grundriss 1. DG

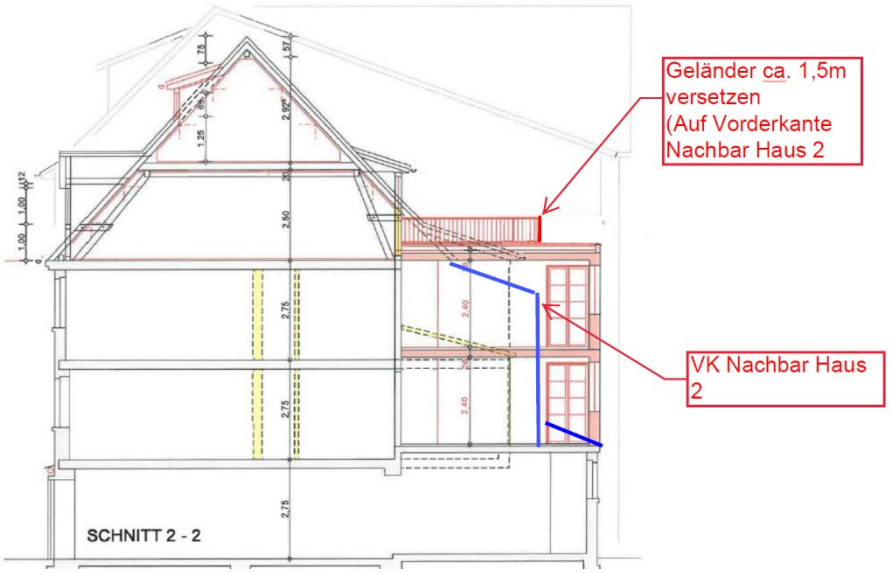


Grundriss 2. DG



Schnitt 1-1

Schnitt 2-2



Schnitt 2-2 Erläuterung Bauverwaltung

Versetzen der Absturzsicherung <u>umlaufend</u> ca. 1,5m „einrücken“ Damit Terrasse nicht einsehbar ist.

Ansicht Süd

Ansicht Nord

Detailansicht Fenster

Die Antragsteller beabsichtigen, am Anwesen Seepromenade 1, die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohn und Geschäftshauses.

Das Bauvorhaben liegt in einem nicht überplanten Innenbereich der Stadt Meersburg innerhalb der Gesamtanlage und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Gesamtanlagensatzung, sowie Gestaltungssatzung der Stadt Meersburg.

Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn Sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die örtlichen Bauvorschriften der Gesamtanlage und Gestaltungsatzung einhalten.
Da in der näheren Umgebung überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser anzutreffen sind beurteilt sich das Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauGB.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 Abs.1 BauGB).

Das Gebäude soll überwiegend zu reinem Wohnen genutzt werden. Ein Antrag auf Nutzungsänderung der bestehenden Wohnraumflächen zu gewerblich genutzten Flächen wurde nicht beantragt. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist im Bestand vorhanden.

Die Gestaltungsatzung der Stadt Meersburg vom 28.09.2004 nennt folgende Grundzüge der Gestaltung von baulichen Anlagen:

§ 4 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

(4.1) Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene charakteristische Straßen- und Ortsbild erhalten wird.
(4.2) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass ein bruchloser städtebaulicher und gestalterischer Zusammenhang mit dem historischen Stadtgefüge und dem benachbarten Gebäudebestand erhalten bleibt. Hierbei sind bestehende Raumfolgen und Sichtbezüge zu berücksichtigen.

§ 6 Balkone, Loggien, Vordächer
(6.1) Balkone, Loggien, Wintergärten und Überdachungen von Freisitzen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen her nicht einsehbar sind, wenn historisch wesentliche Bauteile nicht überdeckt werden, sie sich in Material und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung unterordnen und das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

Auszug aus: Gestaltungssatzung Meersburger Altstadt
Regeln und Hinweise zu Erhaltung und Gestaltung der Meersburger Altstadt
Satzungstext vom 28.09.2004)

Für das Bauvorhaben wurden bislang folgende, nicht einvernehmensrelevante Ausnahmen bzw. Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung festgestellt:

- Unterschreitung Mindestabstand Fensteröffnungen zu Hausfassaden (Zi. 5.4.)
- Abweichende Dachform und Dachdeckung beim Anbau (Flachdach) (Zi. 7.1.)
- Unterschreitung Mindestabstand Dachgaupe zur Grenze (Zi. 7.4.4.)

Aus Sicht der örtlichen Bauverwaltung fügt sich das Vorhaben mit Ausnahme der abweichenden Dachform im Anbau (Flachdach) bruchlos und in einem gestalterischem Zusammenhang zu dem benachbarten Gebäudebestand ein.

Daher empfiehlt die Bauverwaltung das Einvernehmen mit einer Auflage zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Sanierung und Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus, Seepromenade 1, Flst. Nr. 92/0, 88709 Meersburg, unter Auflagen, sein Einvernehmen.

Auflage:
Die im Anbau vorgesehene Absturzsicherung ist mindestens 1,5 m hinter den Vorderkanten des darunterliegenden Geschosses einzubauen, damit die Absturzsicherung aus dem öffentlichen Freiflächen nicht einsehbar ist.

Bleicher