Sitzungsvorlage

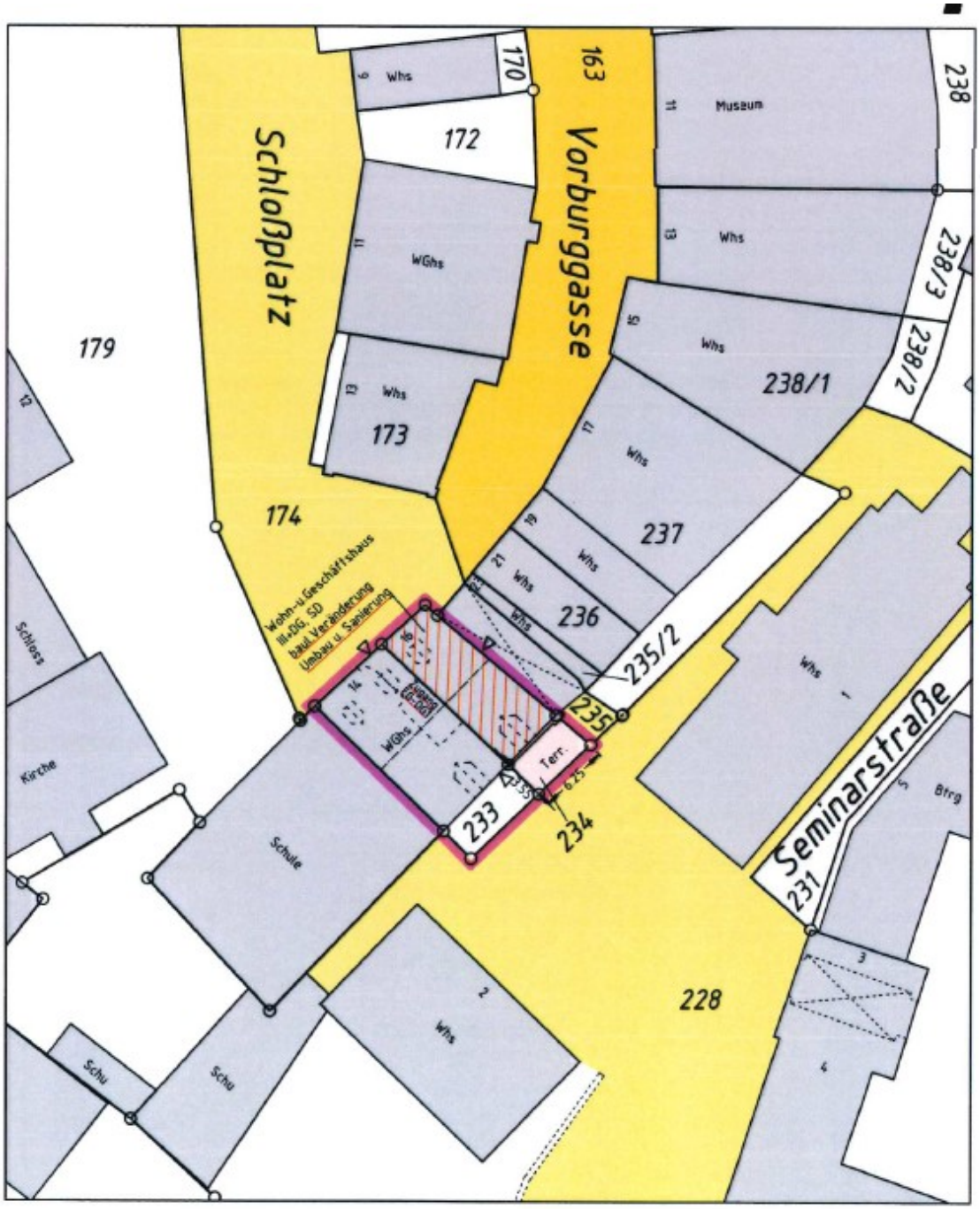
Stadt Meersburg Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement" Bleicher, Martin	Nummer: Datum:	**21/1881** 02.07.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.07.2021	öffentlich **Anlagen**:

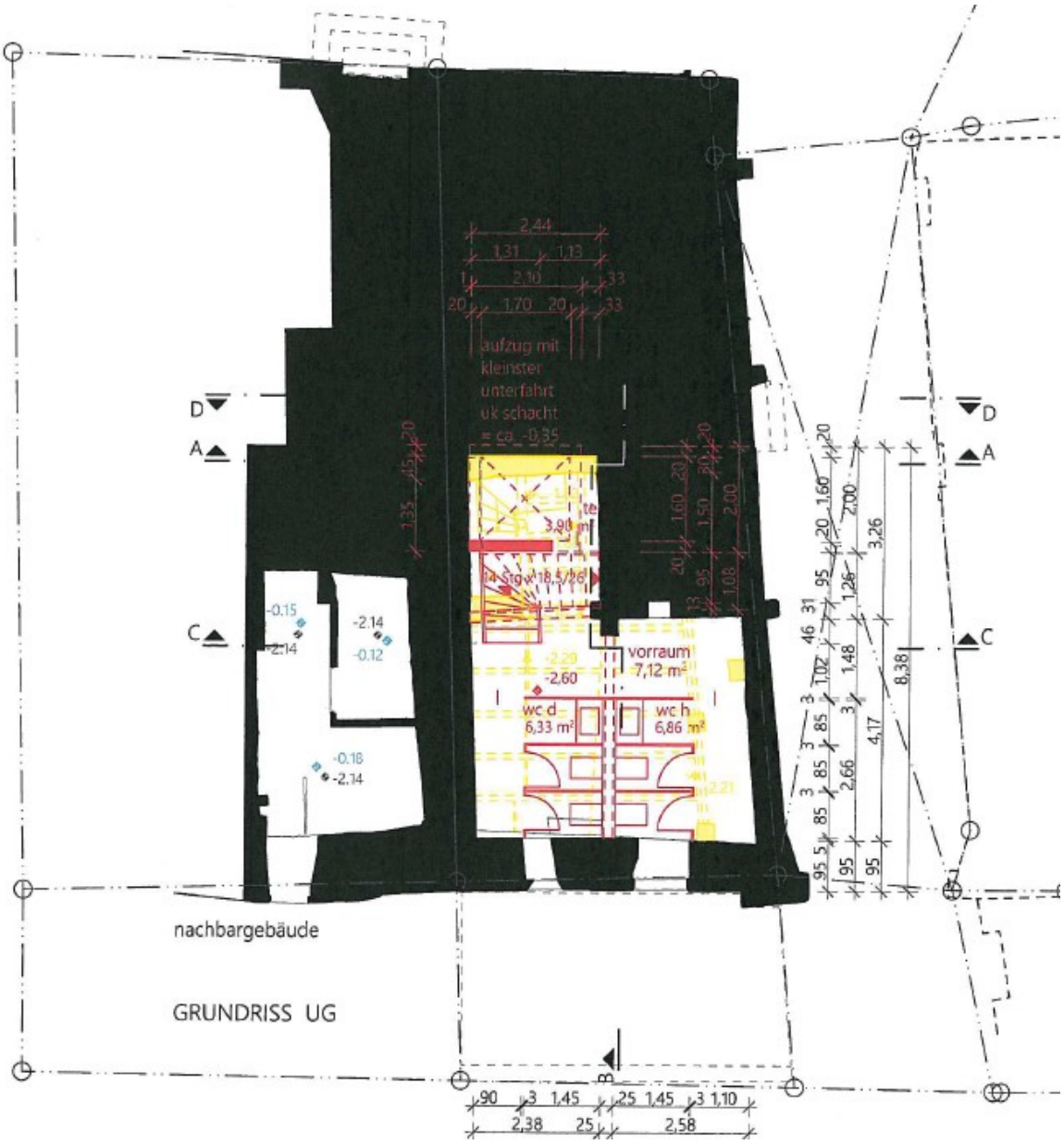
4. Bauantrag: Umbau Wohnhaus und Gastronomie, Nutzungsänderung Außenbewirtung, Schloßplatz 16, Flst. Nr. 234/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

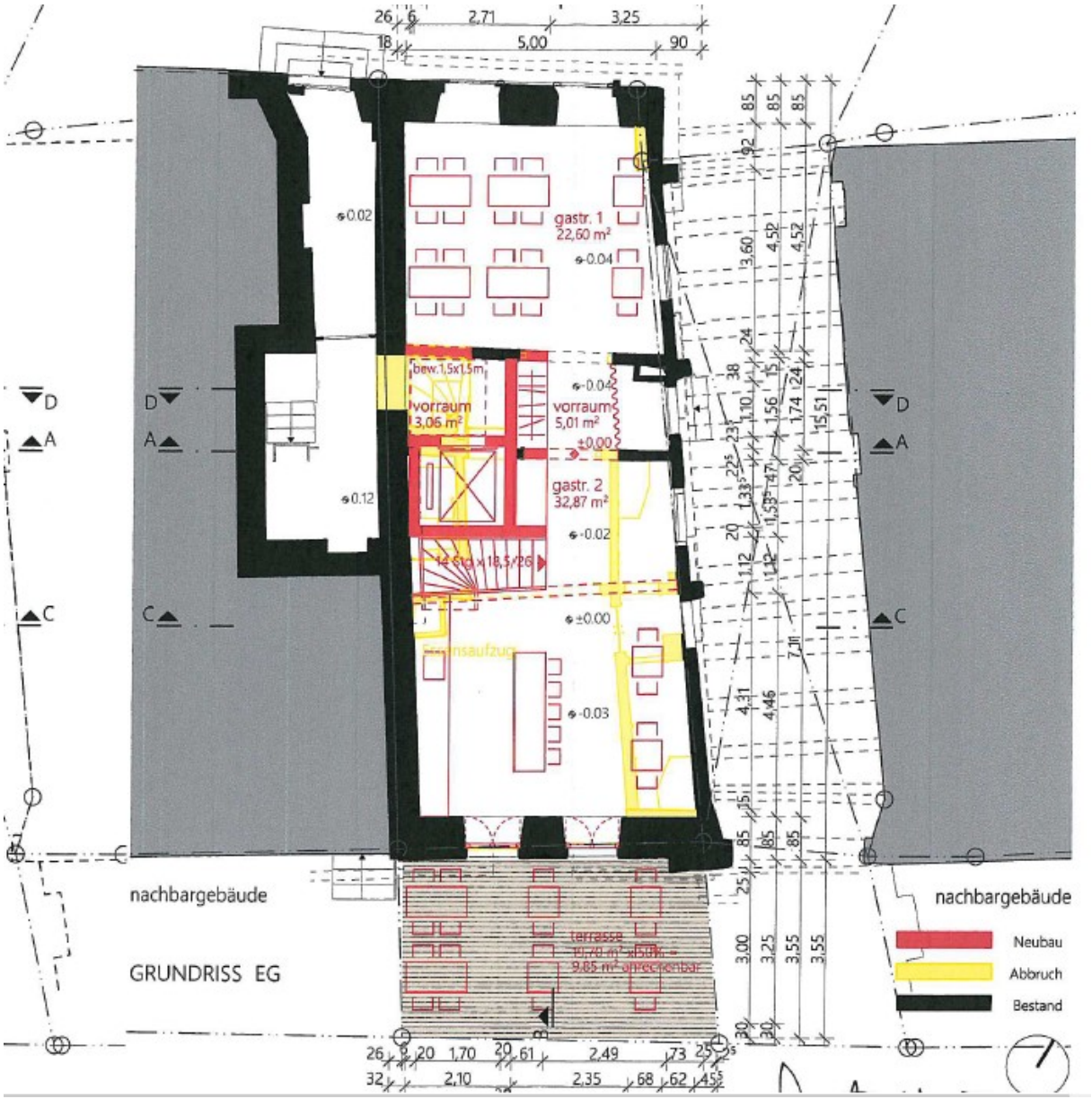
Sachvortrag:
Umbau Wohnhaus und Gastronomie, Nutzungsänderung Außenbewirtung
Schlossplatz 16, Flst. Nr. 234/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

Stadtbildsatzung

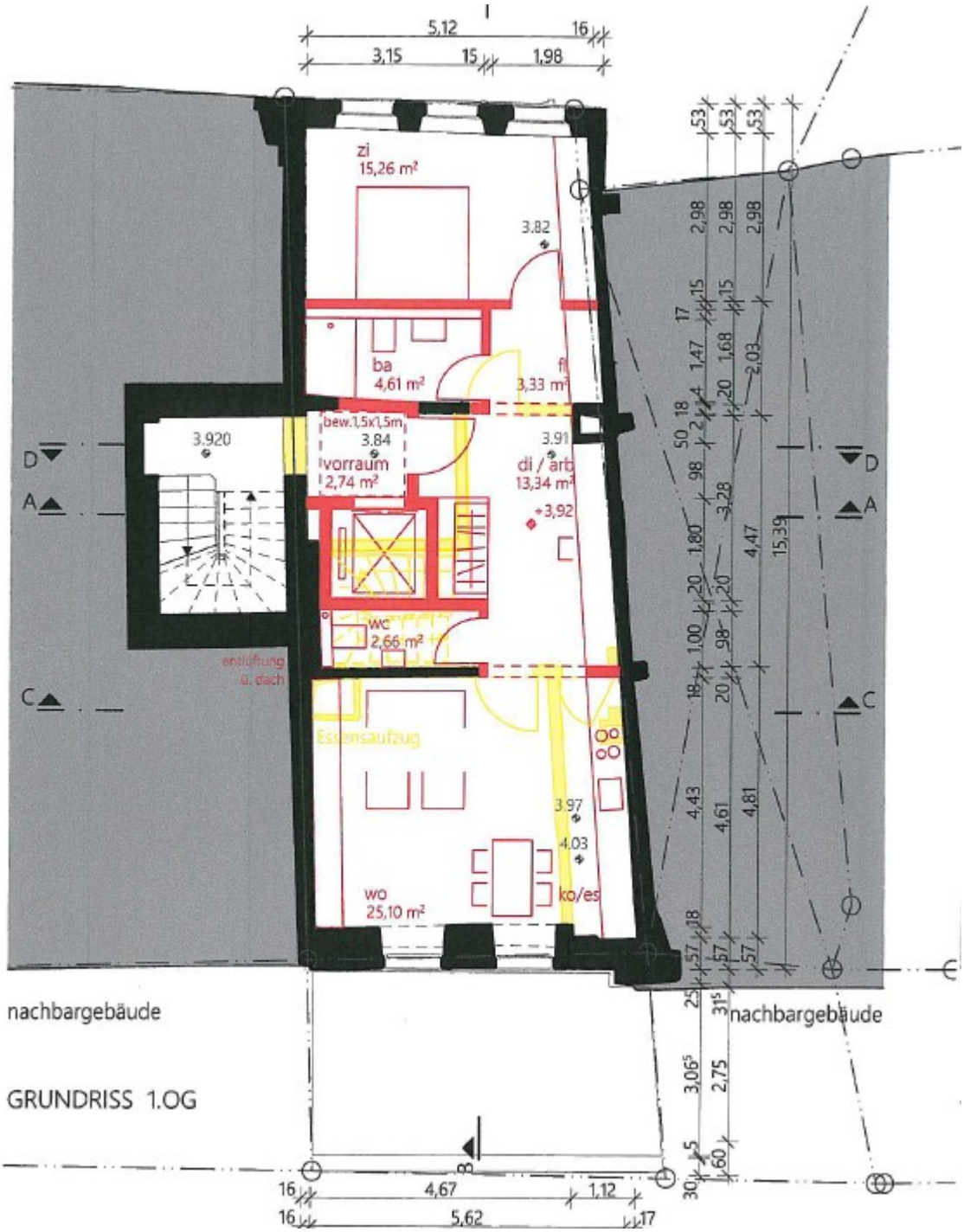

Schloßplatz
Vorburggasse
Seminarstraße
179
174
173
172
170
163
238
238/3
238/2
238/1
237
236
235/2
235
234
233
231
228
Whs
WGhs
Museum
Schule
Schloss
Kirche
Schu
Terr.
Wohn-u.Geschäftshaus
III+DG, SD
baul. Veränderung
Umbau u. Sanierung

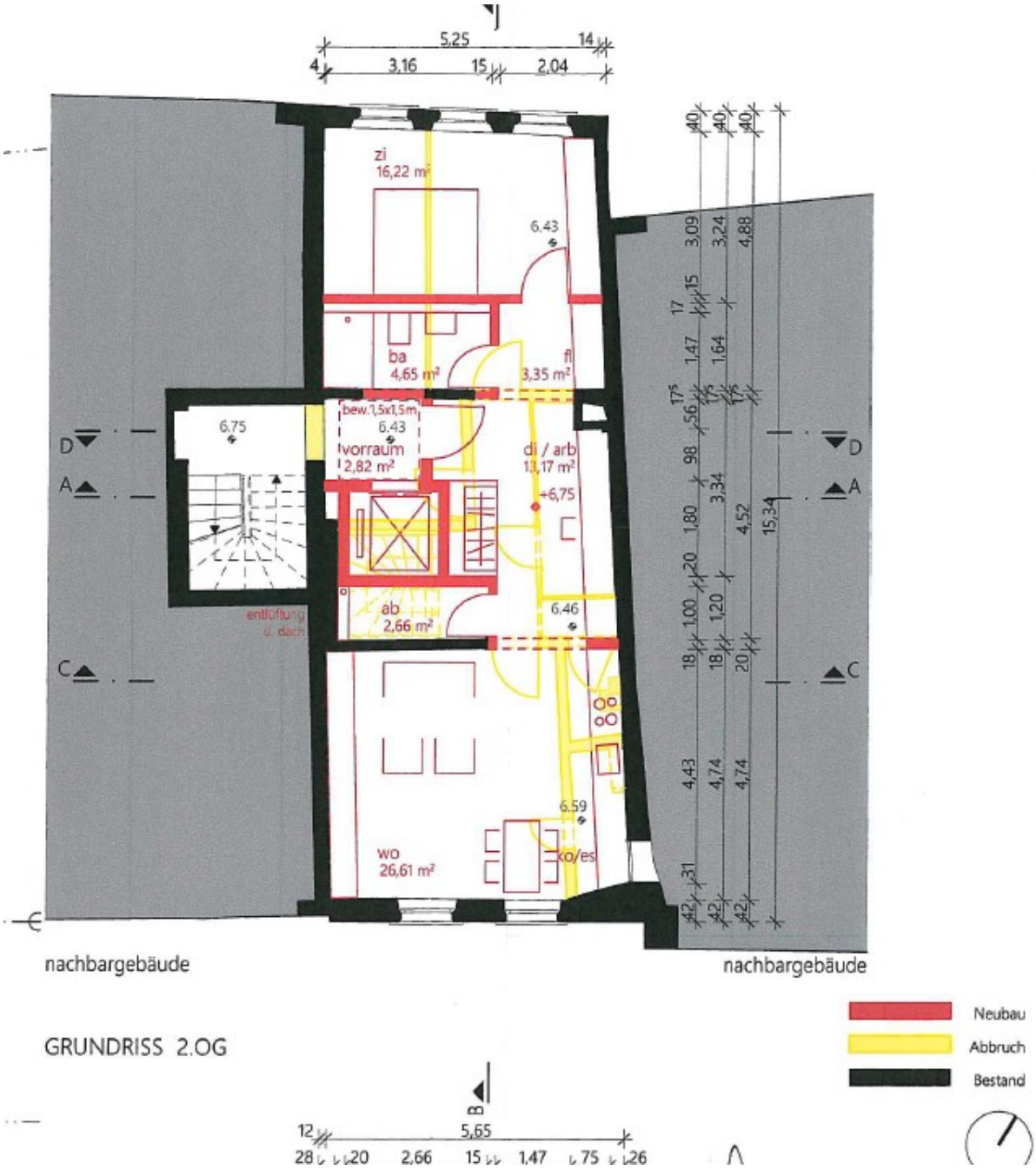
Lageplan


aufzug mit
kleinster
unterfahrt
uk schacht
= ca. -0,35
vorraum
7,12 m²
wc d
6,33 m²
wc h
6,86 m²
nachbargebäude
GRUNDRISS UG

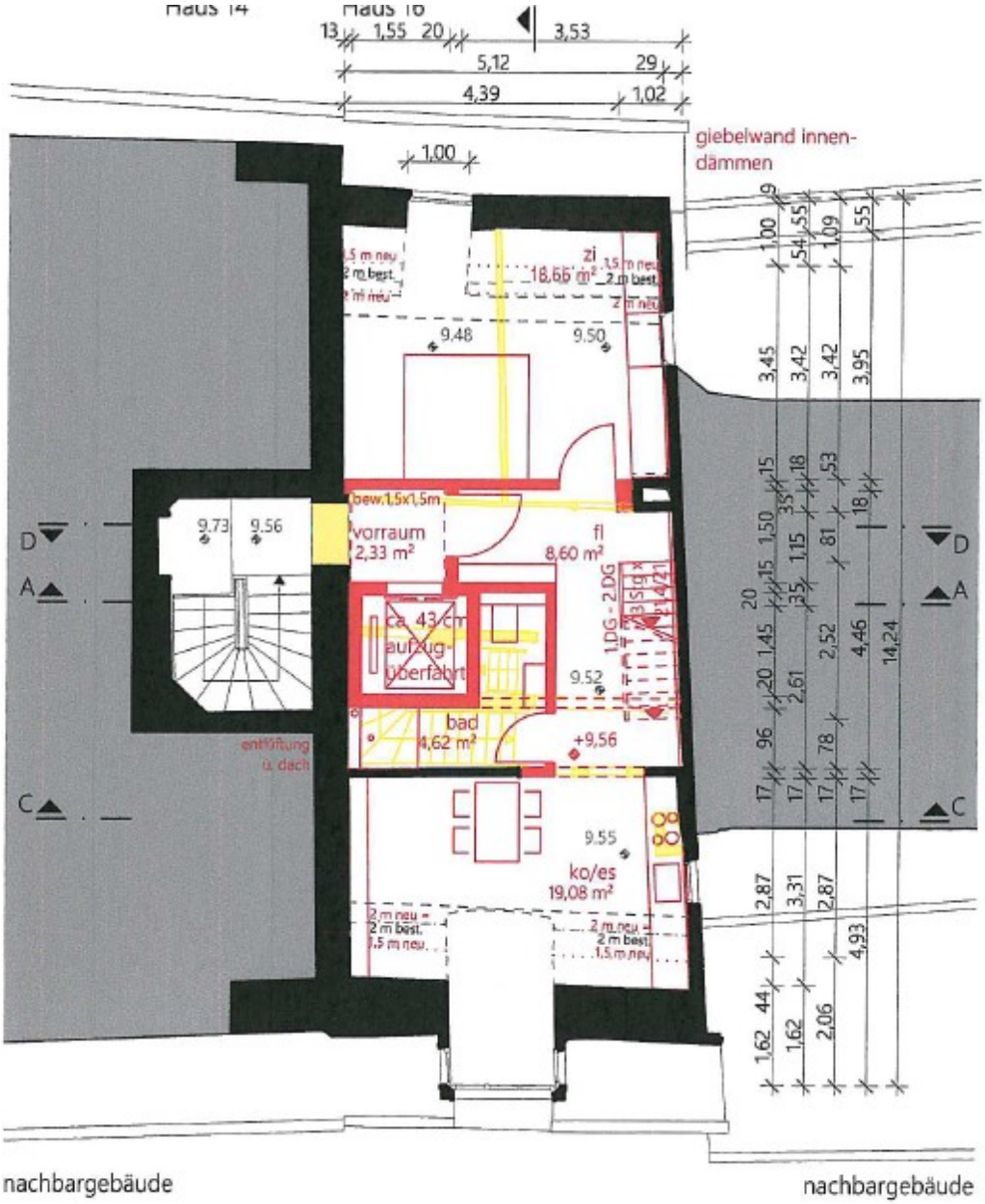


Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung Aussenterrasse als Podestfläche

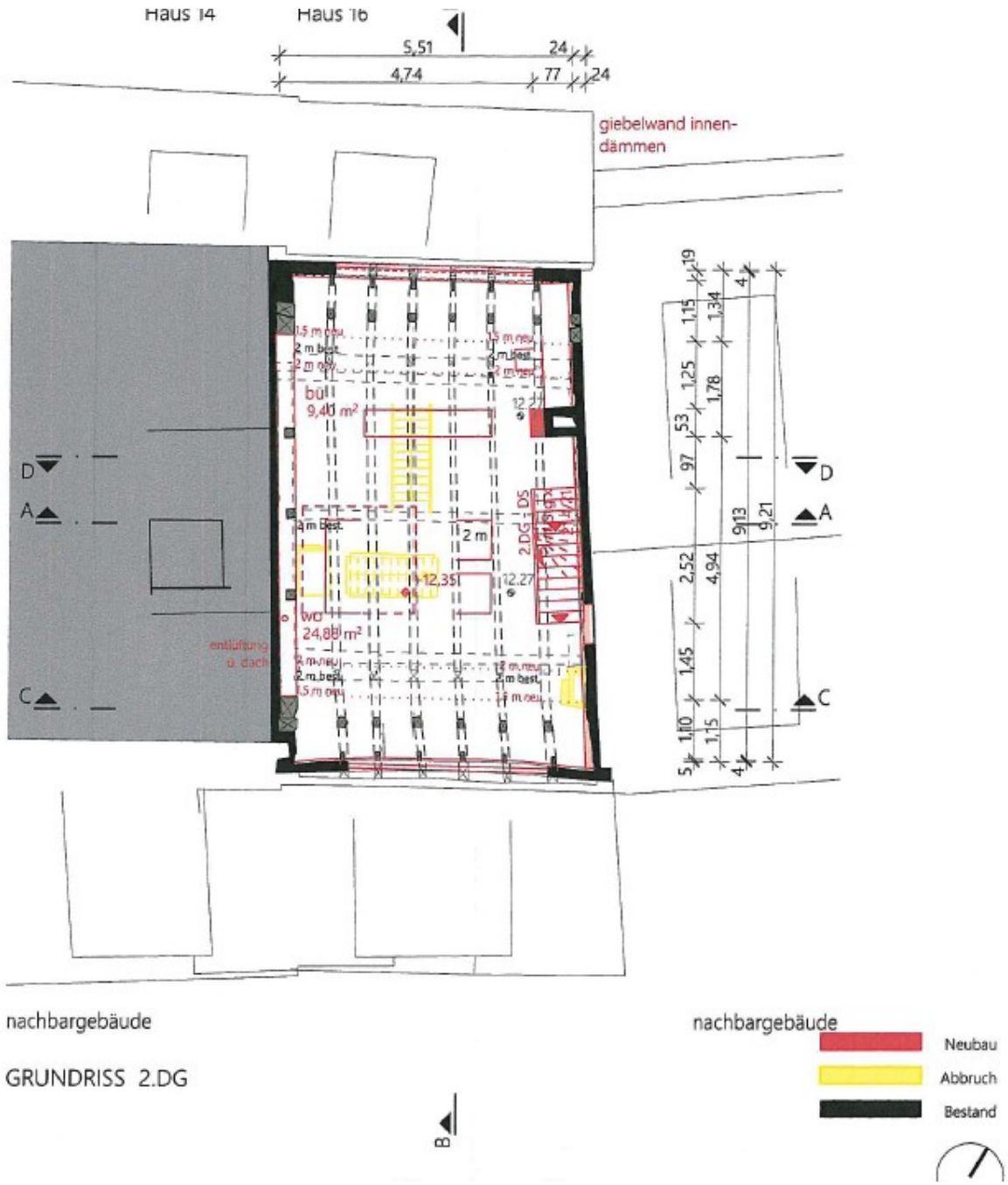

zi
15,26 m²
3.82
ba
4,61 m²
fl
3,33 m²
bew.1,5x1,5m
3.84
vorraum
2,74 m²
3.920
3.91
di / arb
13,34 m²
3,92
wc
2,66 m²
entlüftung
ü. dach
Essensaufzug
3.97
4.03
wo
25,10 m²
ko/es
nachbargebäude
nachbargebäude
GRUNDRISS 1.OG
5,12
3,15
1,98
4,67
1,12
5,62
15,39



GRUNDRISS 2.OG



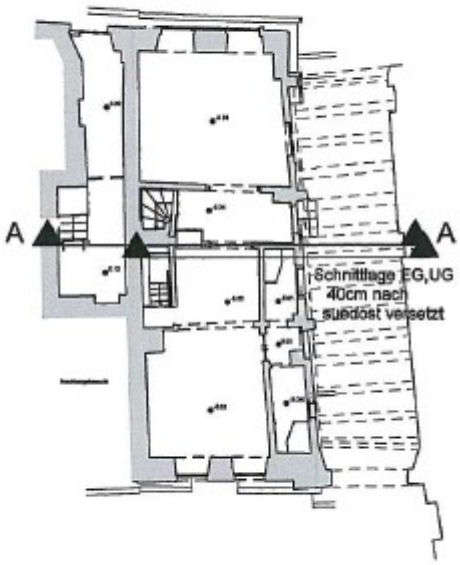
GRUNDRISS 1.DG

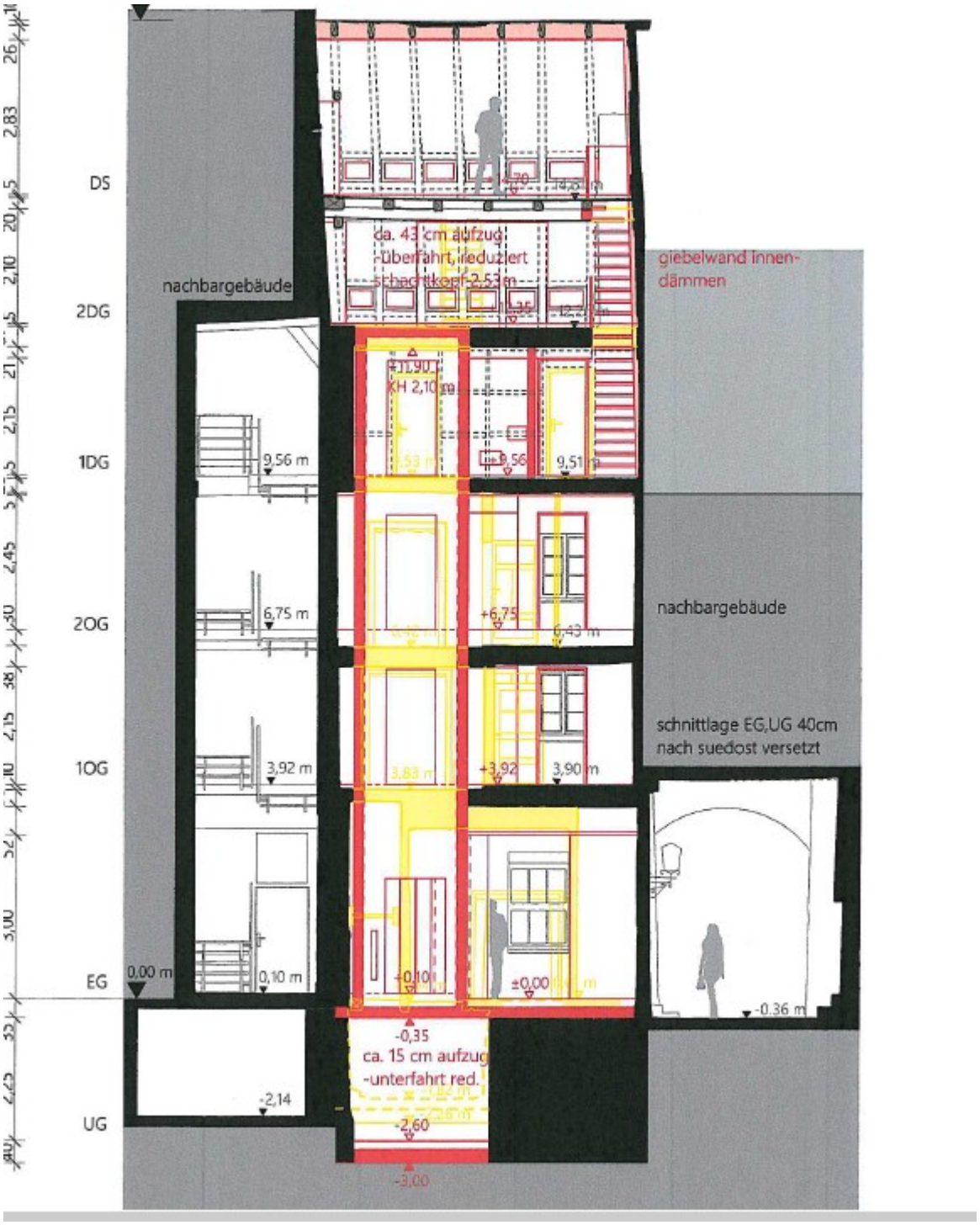


GRUNDRISS 2.DG

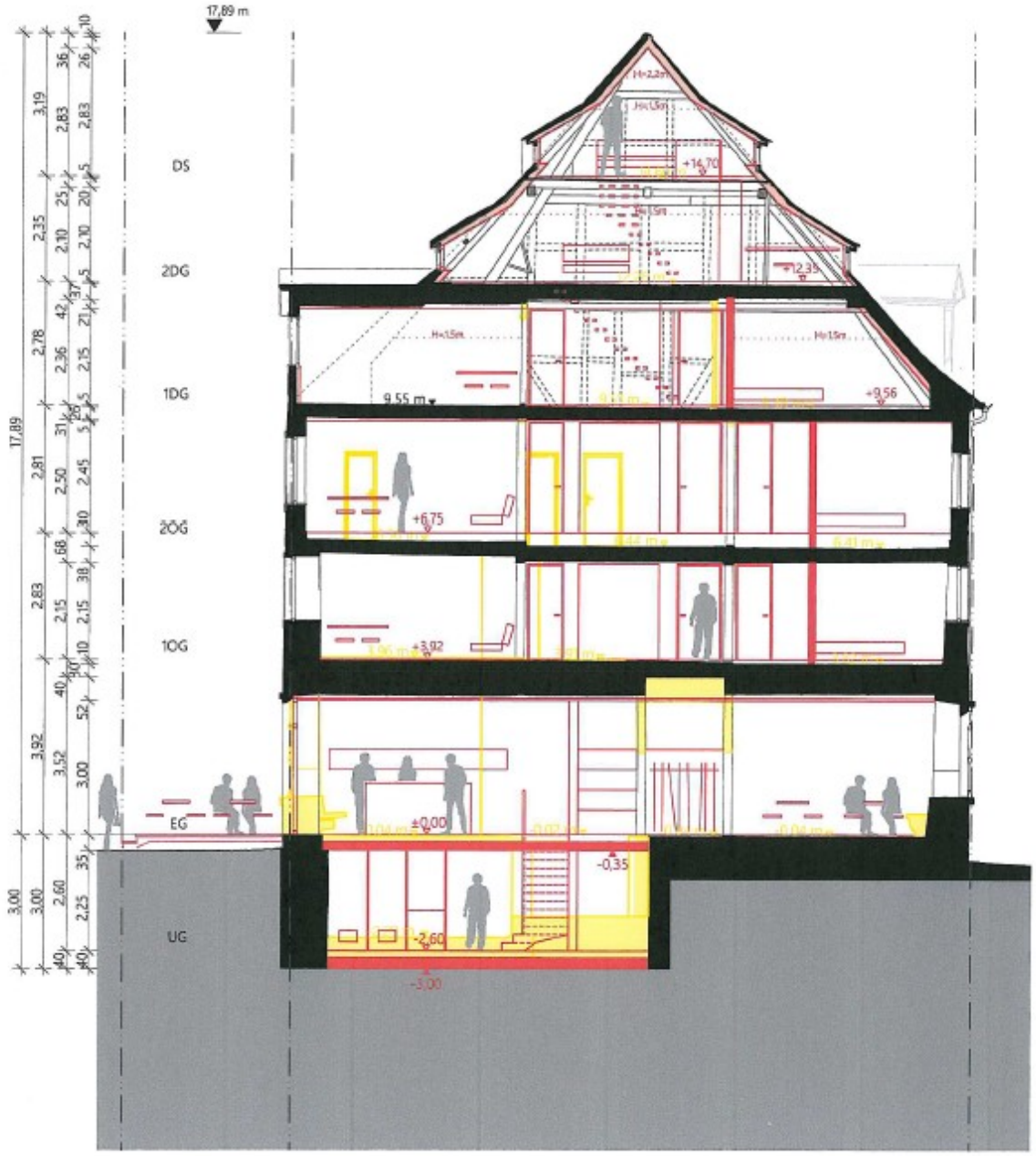
Grundriss Dachspitz und Dachaufsicht

Grundriss EG

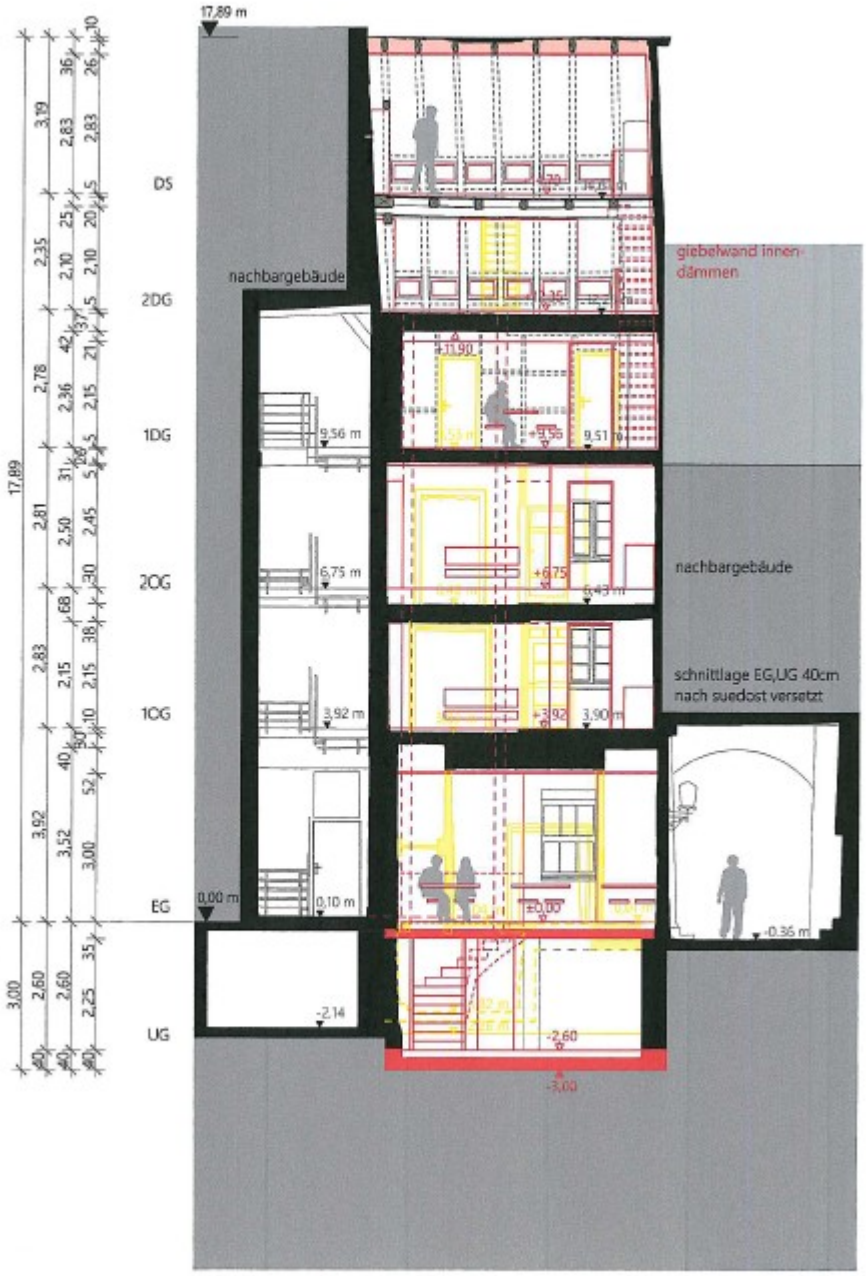



DS
2DG
1DG
2OG
1OG
EG
UG
nachbargebäude
giebelwand innen-
dämmen
nachbargebäude
schnittlage EG,UG 40cm
nach suedost versetzt
9,56 m
6,75 m
3,92 m
0,00 m
0,10 m
-2,14
-0,35
ca. 15 cm aufzug
-unterfahrt red.
-2,60
-3,00
-0.36 m

Ansicht A-A


17,89 m
DS
2DG
1DG
2OG
1OG
EG
UG
+14,70
+12,35
9,55 m
+9,56
+6,75
+3,92
±0,00
-0,35
-2,60
-3,00
17,89
3,19
2,83
2,35
2,10
2,78
2,36
2,15
2,81
2,50
2,45
2,83
2,15
3,92
3,52
3,00
3,00
2,60
2,25

Ansicht B-B

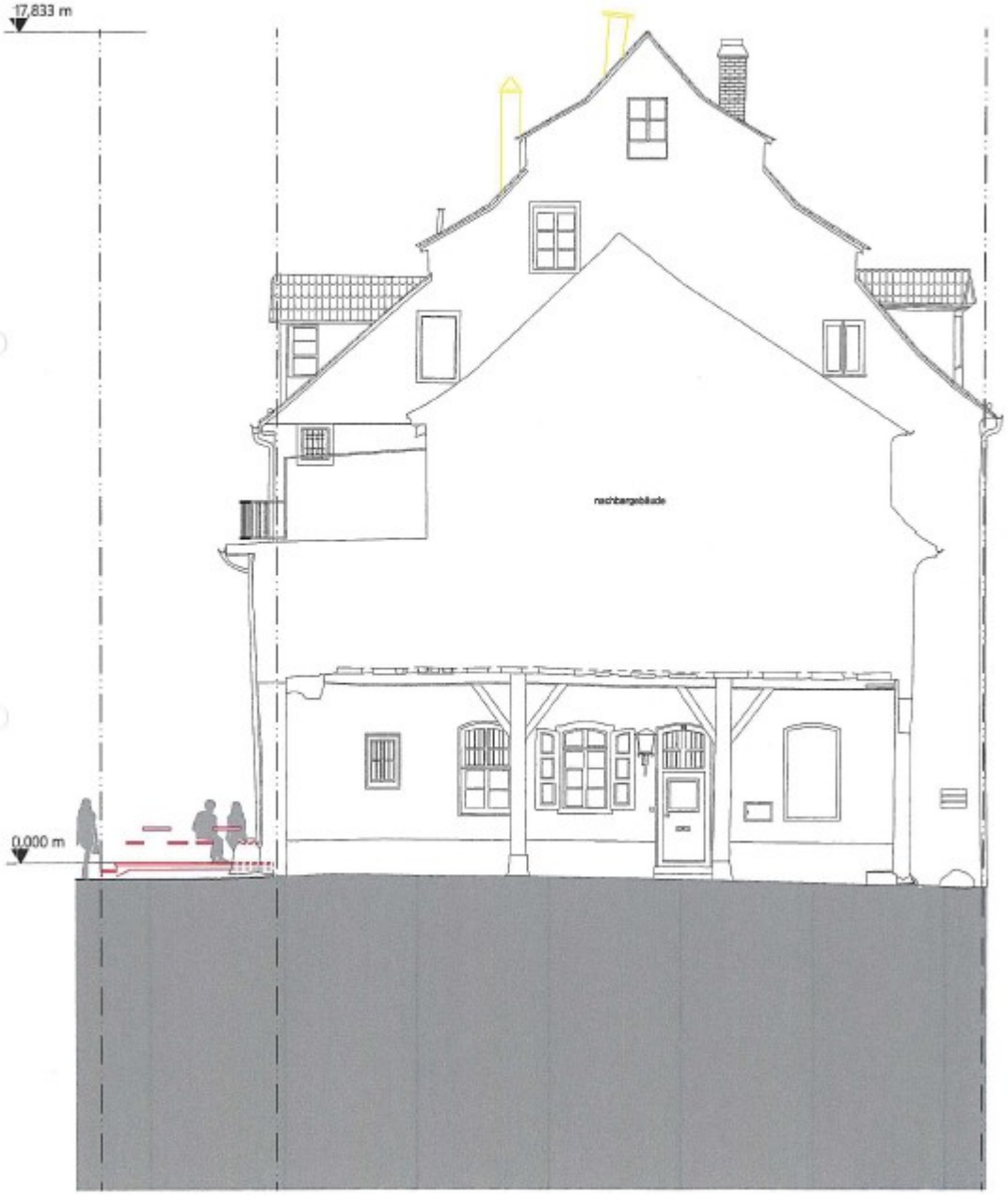

17,89 m
DS
2DG
1DG
2OG
1OG
EG
UG
nachbargebäude
giebelwand innen-
dämmen
nachbargebäude
schnittlage EG,UG 40cm
nach suedost versetzt
9,56 m
6,75 m
3,92 m
0,00 m
0,10 m
-2,14
-2,60
-3,00
-0,36 m
17,89

Schnitt C-C

17,89 m
giebelwand innen-
dämmen
nachbargebäude
nachbargebäude
schnittlage EG,UG 40cm
nach suedost versetzt
ca. 43 cm aufzug
überfahrt, reduziert
schachtkopf 2,53 m
KH 2,10 m
9,51 m
+9,56
9,56 m
6,43 m
+6,75
6,75 m
3,90 m
+3,92
3,92 m
-0,36 m
±0,00
+0,10
0,10 m
0,00 m
ca. 15 cm aufzug
unterfahrt red.
-1,82 m
DS
2DG
1DG
2OG
1OG
EG
UG
17,89

Schnitt D-D

Ansicht Süd-Ost (Fassadenänderung EG und Podest Fläche EG)



Ansicht Nord-Ost mit Außenpodest

Ansicht Nord-West

Das Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück südöstlich des Schlossplatzes soll umgebaut und saniert werden.

Es werden in dem Gebäude neben der vorhandenen Nutzungsart im Erdgeschoss eine Gastronomie und durch grundrissverändernde Baumaßnahmen 3 Wohneinheiten eingeplant.

Im Untergeschoss werden die für die Gastronomie notwendigen Sanitäreinrichtungenen vorgesehen. Abstellräumlichkeiten für Müll- und Fahrradstellplätze sind nicht dargestellt.

Die Erschließung der Wohngeschosse ist durch das zukünftig gemeinsam genutzte Treppenhaus mit Zugang Haus Schlossplatz 14 geplant. Es wird eine Aufzugsanlage in das Gebäude Haus 16 geplant.

Im Erdgeschoss soll eine Gastronomiefläche mit Außen Bewirtung auf einer Podest Plattform entstehen. Im 1. + 2. Obergeschoss jeweils eine 2-Zimmerwohnung und im 1. und 2. Dachgeschoss (DG) eine 3-4-Zimmer-Wohnung eingerichtet werden. Zur Belichtung der Dachgeschosswohnung wird in beiden Dachflächen der vorhandenen Lüftungsgaupen im 2. DG und Dachspitz mit Verglasungen ausgeführt.

Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB unter Einbeziehung der Stadtbildsatzung und des Landesdenkmalamtes zu beurteilen.

Durch das geplante Außenpodest werden die Festsetzungen der Stadtbildsatzung berührt.

In der Gestaltungsatzung sind Podeste nicht zugelassen. Daher empfiehlt die Bauverwaltung das Einvernehmen mit einer Auflage zu versehen.

Ein weiterer Stellplatzbedarf für die neu geschaffene Dachgeschosswohnung ist nicht erforderlich, da nach der Landesbauordnung eine Abweichung von einer Stellplatzverpflichtung bei Schaffung von zusätzlichen Wohnraum durch Ausbau, Aufstockung oder Nutzung des Daches zuzulassen ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Diese Voraussetzung ist in vorliegendem Fall gegeben.

Für die Nutzung der Gastronomiefläche im Erdgeschoss ist ein Stellplatznachweis zu führen.

- Gemäß § 4 Abs. 4 Ziffer 8 LBOVVO sind im zeichnerischen Teil des Lageplans bzw. Grundrissplans die Lage und die Anzahl vorhandener und geplannter Stellplätze für Kraftfahrzeuge darzustellen.

Zur Genehmigung der Gastronomiefläche werden vom Antragsteller Stellplätze für KfZ /Fahrräder benötigt.

Gemäß §1 Abs.1 der Stellplatzverordnung der Stadt Meersburg, vom 03.05.2015 kann die Stadt einer Ablösung von Stellplätzen zustimmen, wenn die Stellplätze nicht auf eigenem Grund hergestellt werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Umbau Wohnhaus und Gastronomie, Nutzungsänderung Außenbewirtung, Schlossplatz 16, Flst. Nr. 234/0, 88709 Meersburg, unter Auflagen sein Einvernehmen.

Auflagen:
1: Außenpodeste sind nicht zugelassen.
2: Lagerplatz/Abstellplatz Kfz/Müll/Fahrräder sind der Gemeinde nachzuweisen.
3: Die Gestaltungssatzung der Stadt Meersburg v. 28.09.2004 ist einzuhalten
4: Vorlage eines Lageplanes (zeichnerischer und schriftlicher Teil), der den Vorgaben des § 4 LBOVVO entspricht.
5: Die erforderlichen Stellplätze sind durch einen Vertrag mit der Stadt Meersburg gem. § 37 Abs.5 Satz1 LBO in Verbindung mit § 37 Abs.6 LBO nachzuweisen und abzulösen.

.

Bleicher