Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

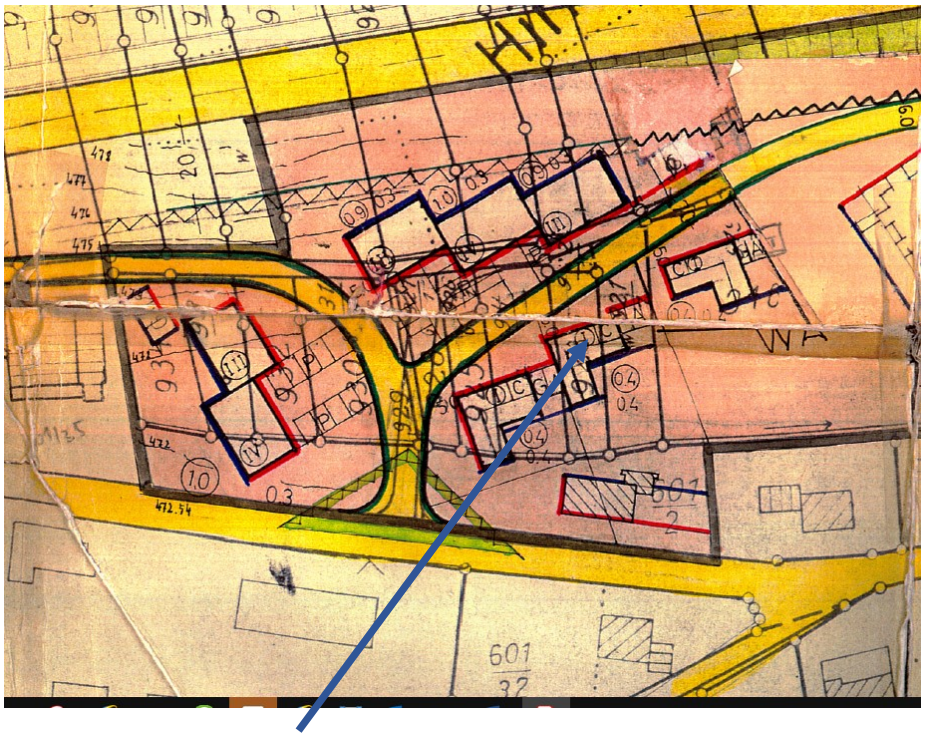
Nummer: **21/1896**
Datum: 12.08.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.09.2021	öffentlich **Anlagen**:

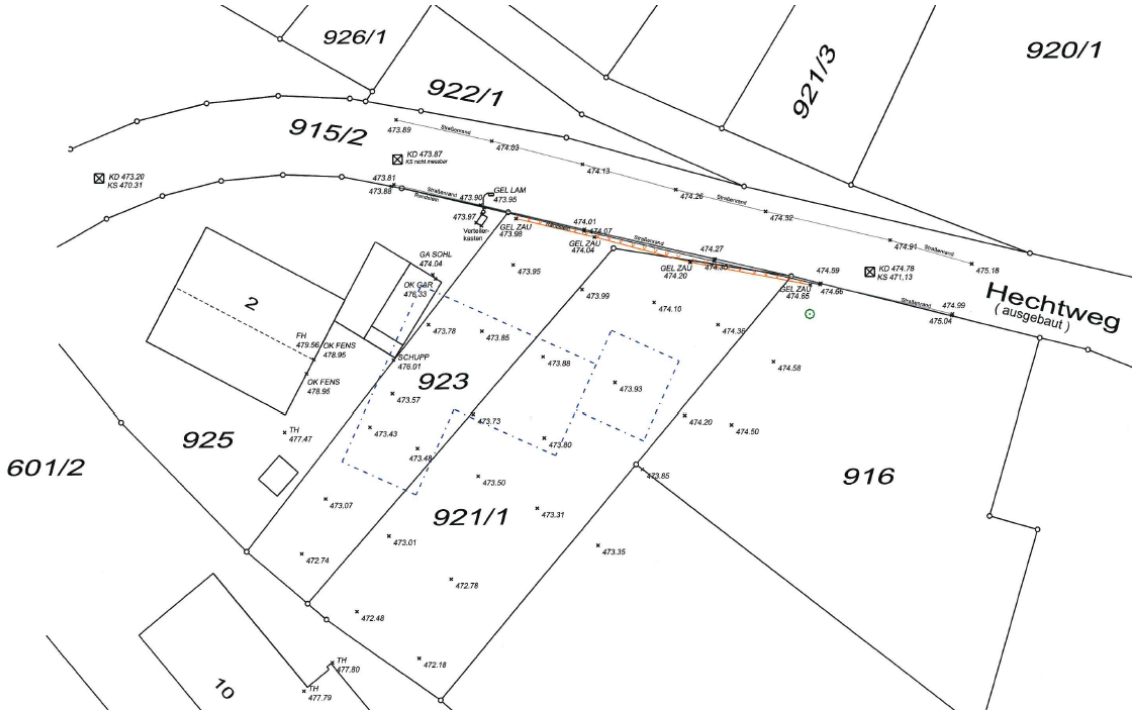
8. Bauantrag: Neubau Doppelhaus mit Einliegerwohnungen und Carports, Hechtweg 7-9, Flst. Nr. 921/1 und 923/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

Sachvortrag:

Orthofoto

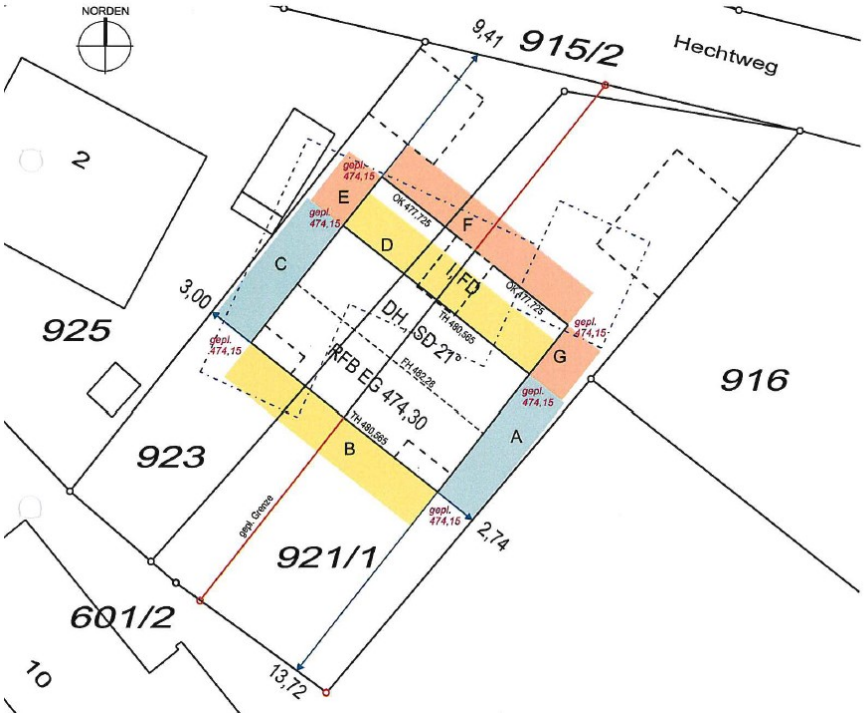


B-Plan „Hinterberg“ (Lage des Plangrundstückes)



Lageplan mit Dartsellung der Baugrenzen eines Winkelhauses gem. Bebauungsplan v. 12.5.1970

Lageplan



Abstandsflächenplan

Die Antragsteller planen ein Doppelhaus auf 2 neu zu teilenden Grundstücken (Flst. 923 und 921/3). Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bebauungsplanes Hinterberg“ und beurteilt sich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB.

Für die Genehmigung des Bauvorhabens bedarf es der Erteilung folgender Ausnahmen/Befreiuungen von den bauplanungsrechtlichen Festesetzungen des Bebauungsplanes „Hinterberg“ Fassung v.12.5.1970

- Gebäude außerhalb überbaubarer Fläche
- Carports außerhalb überbaubarer Fläche
- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um 85,2 m² (26,4%)
- 2 Statt einem Vollgeschoß

In der Begründung des Bebauungsplanes „Hinterberg“ sind im Bereich der beplanten Grundstücke eingeschossige Winkelbauten mit 19-24 Grad Dachneigung als Grundlage der Planung benannt.

Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan GRZ und GFZ des Grundstückes mit 0,4 festgelegt.

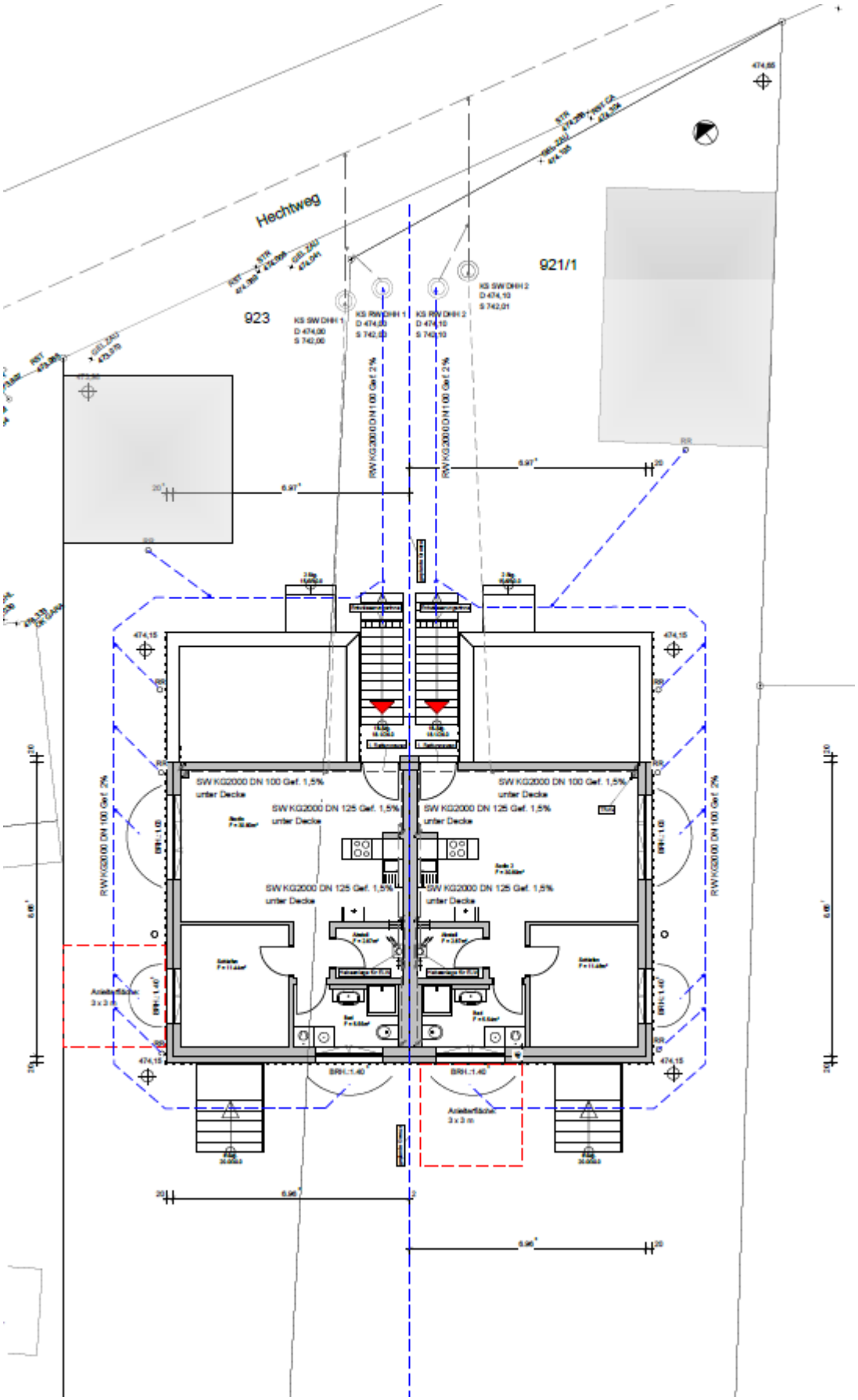
Die Bebaubarkeit ist mit einem Vollgeschoss festgesetzt.
Gem. § 5 Satz 2 und 3 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes ist die Anzahl der Vollgeschosse zwingend und eine Ausnahme gem. § 17 Satz 5 der anzuwendenden BauNVO (1968) nicht zulässig.
Eine Ausnahme/Befreiung von der Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse bei gleichzeitiger nicht Überschreitung der Geschossfläche oder der Geschossflächenzahl ist somit nicht gegeben.

Die Antragsteller beantragen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und begründen dies durch die Schaffung von mehr Wohnraum im Untergeschoss.

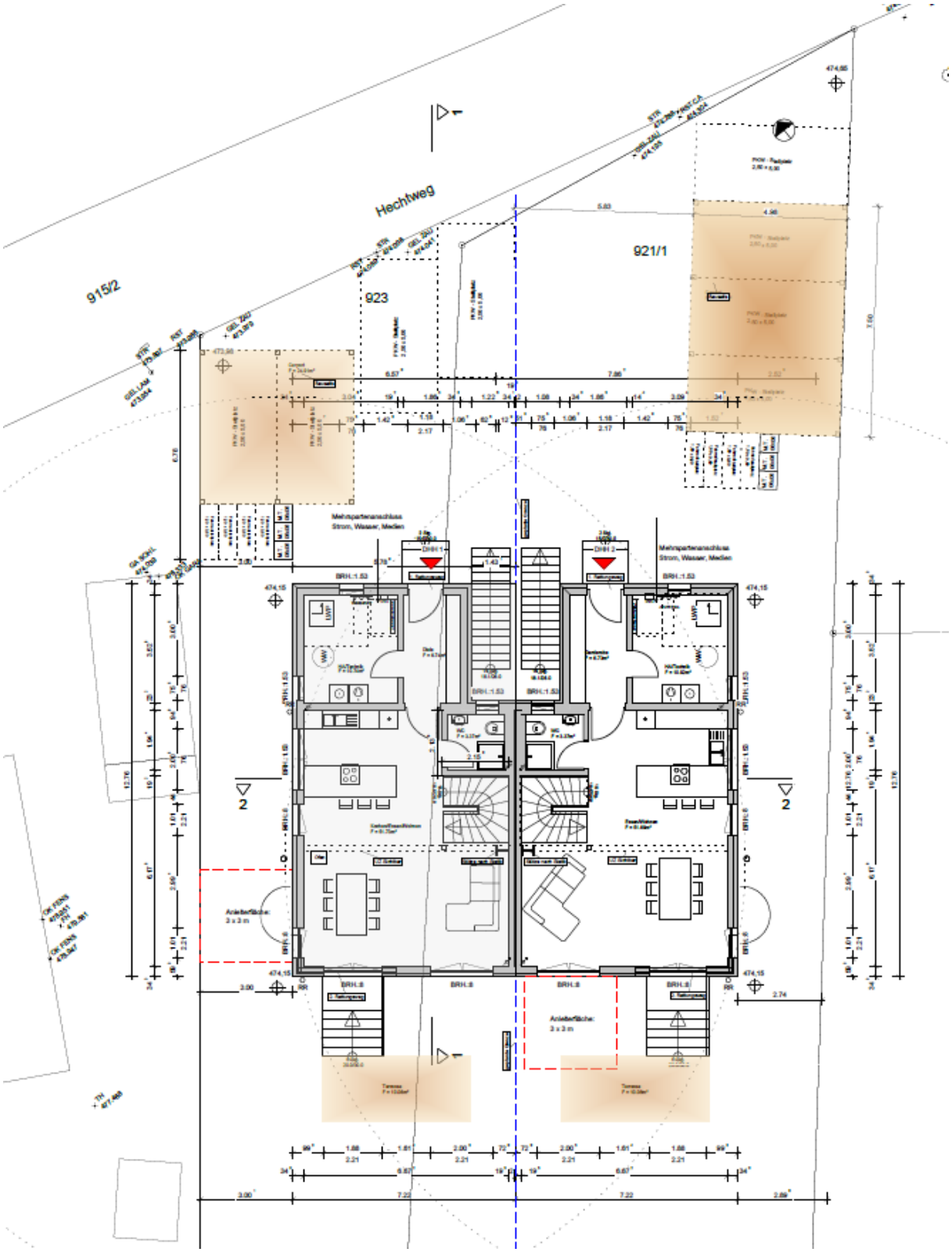
Die Vollgeschossigkeit wird gemäß Urteil des VGH Baden- Württemberg vom 27.01.1999, 8 S 19/ 1999,zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bewertet.

„ 1. Die Verweisung in § 20 Abs 1 BauNVO (bzw § 18 Abs 1 BauNVO der früheren Fassungen) auf die landesrechtlichen Vorschriften ist nicht als dynamische, sondern als statische Verweisung zu verstehen. Maßgebend ist deshalb das im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bebauungsplan als Satzung geltende Landesrecht (im Anschluß an das Urteil des Senats vom 01.10.1985.“

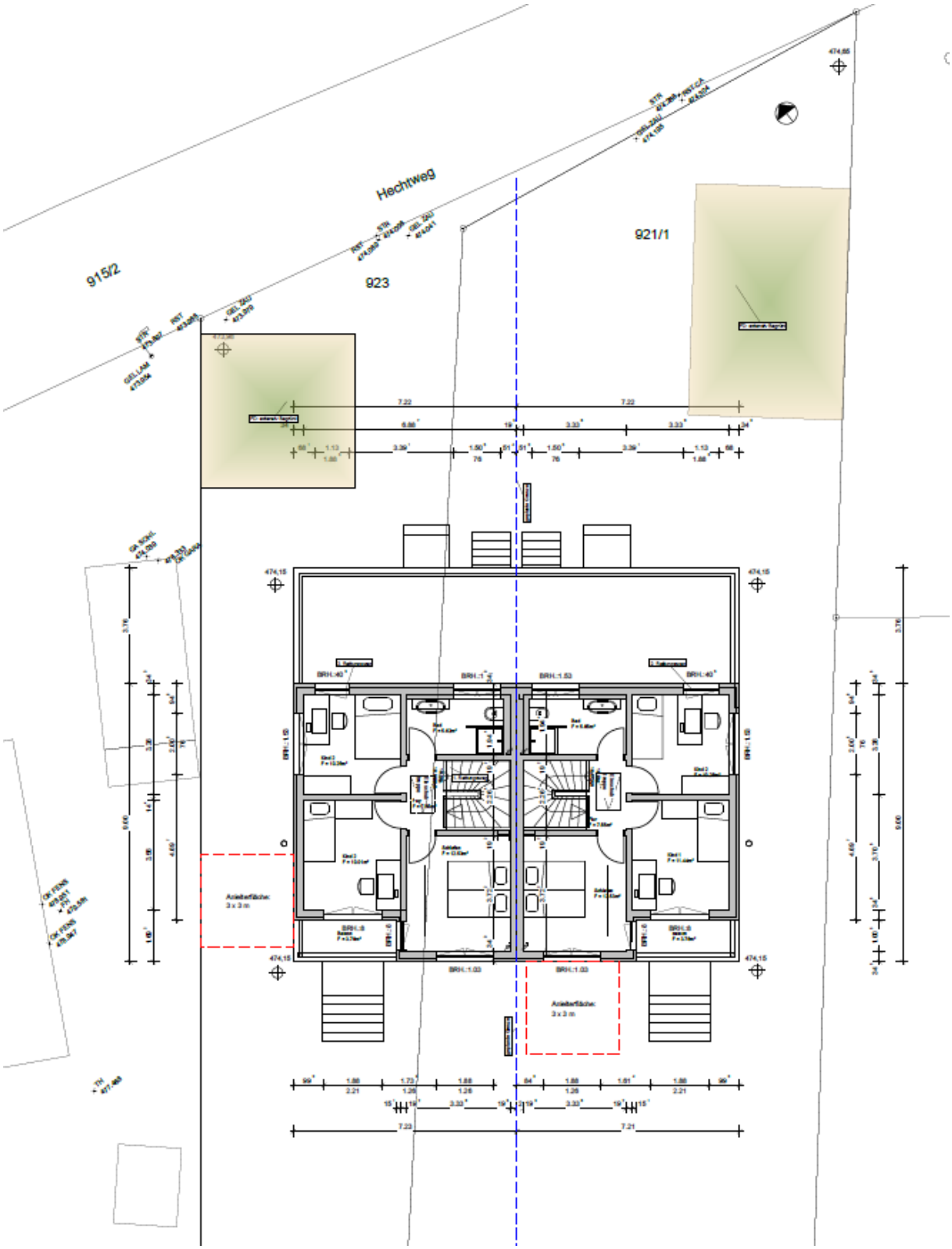
Die Antragsteller bewerten die Vollgeschossigkeit nach der aktuell gültigen LBO und überschreiten somit den Bebauungsplan bezüglich der Vollgeschossigkeit und der Geschossflächenzahl.



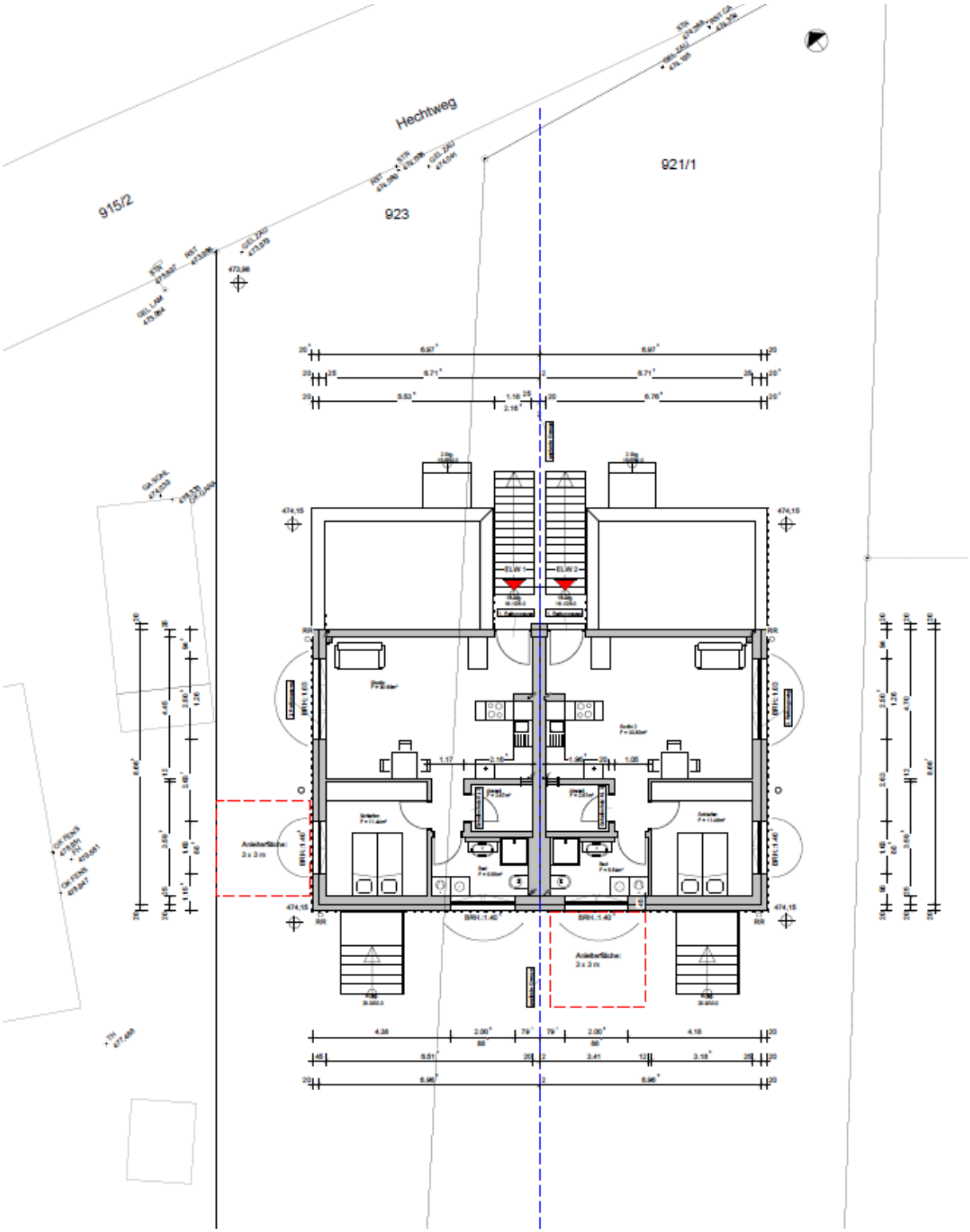
Untergeschossmit Entwässerung



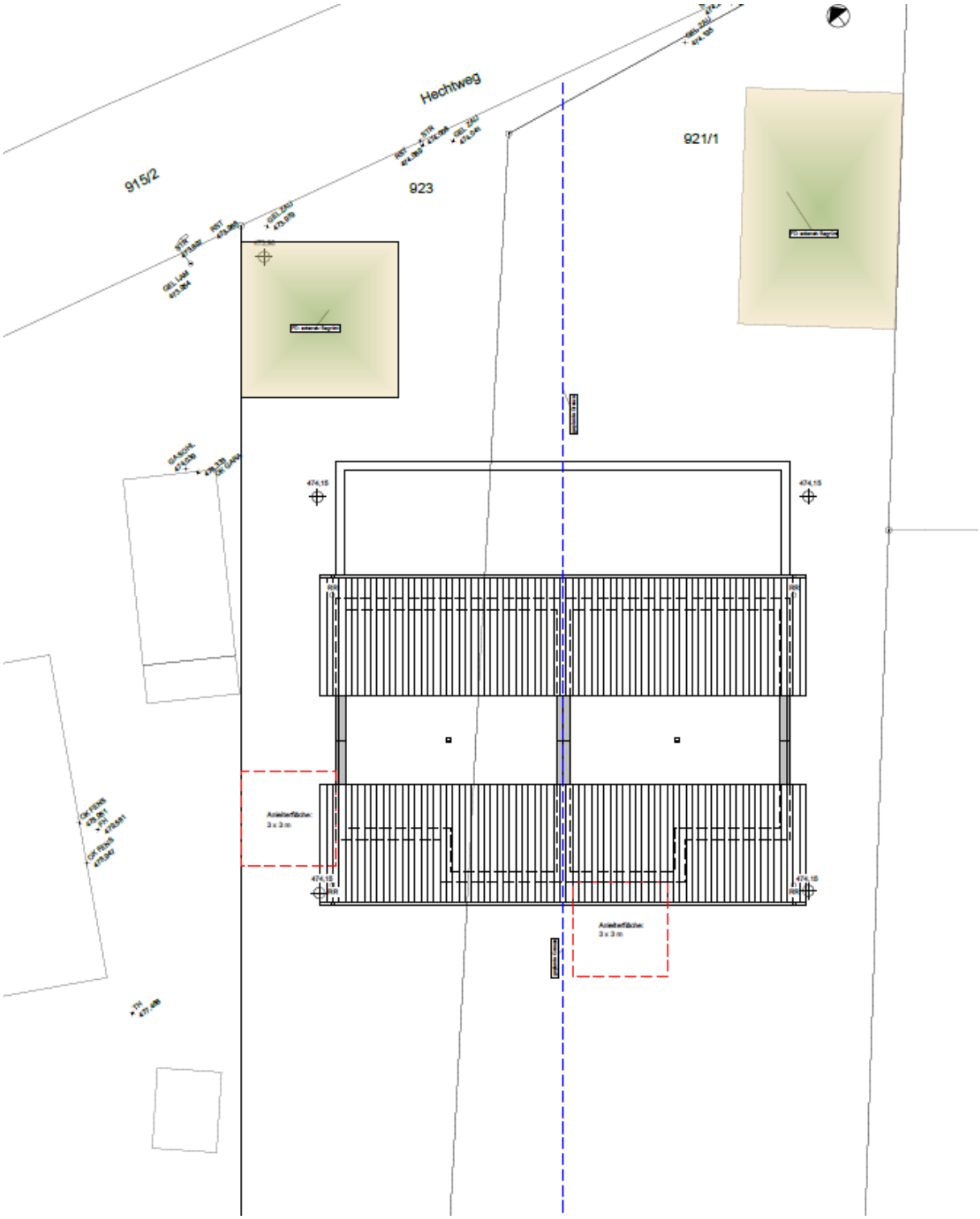
Grundriss Erdgeschoss



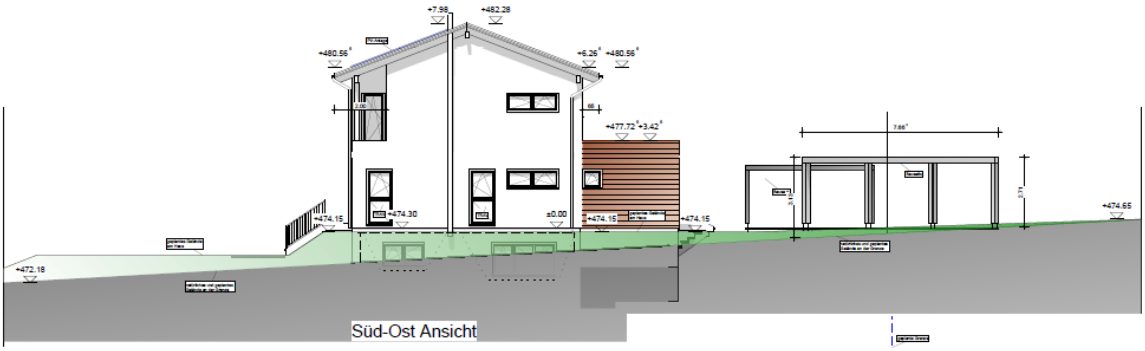
Grundriss Obergeschoss



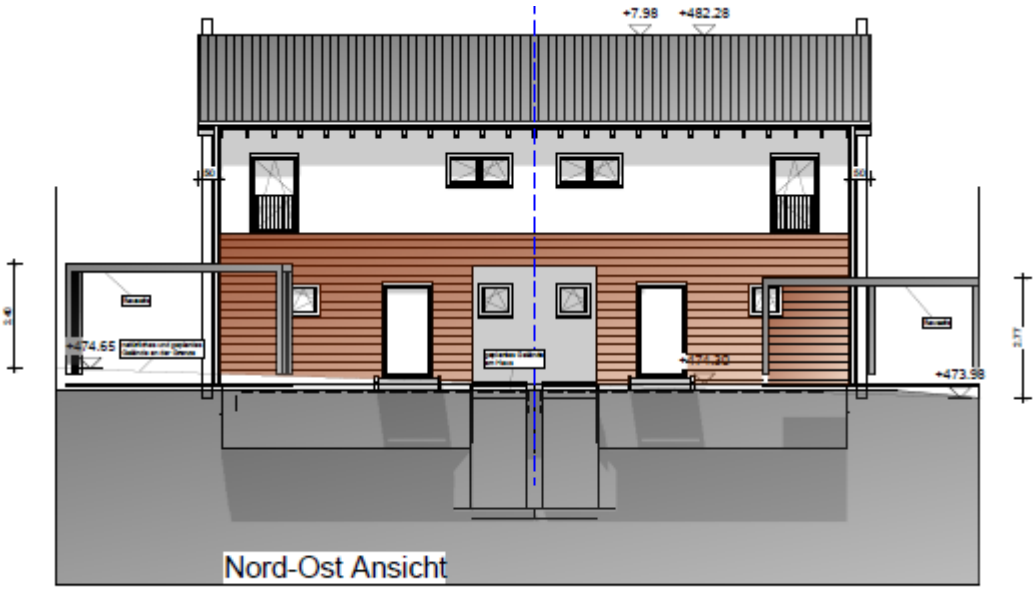
Grundriss Keller



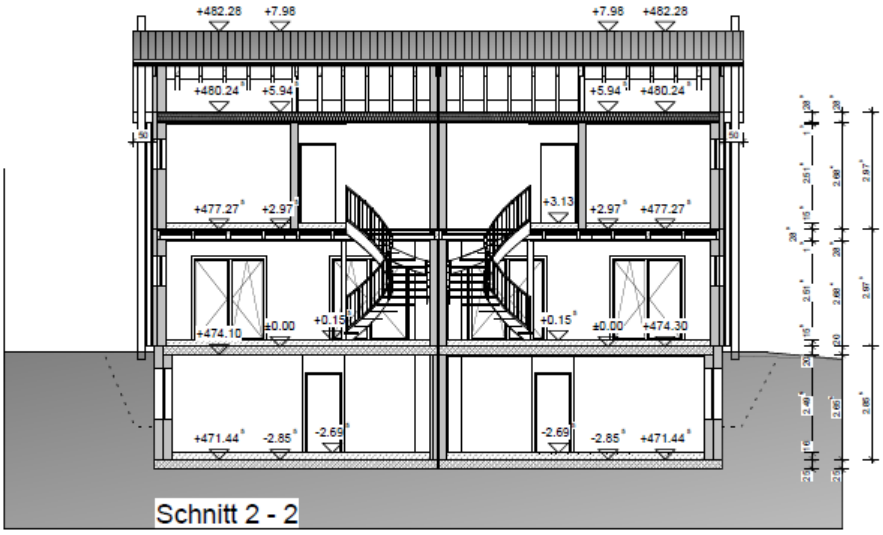
Grundriss Dachspitz



Ansicht Süd-Ost

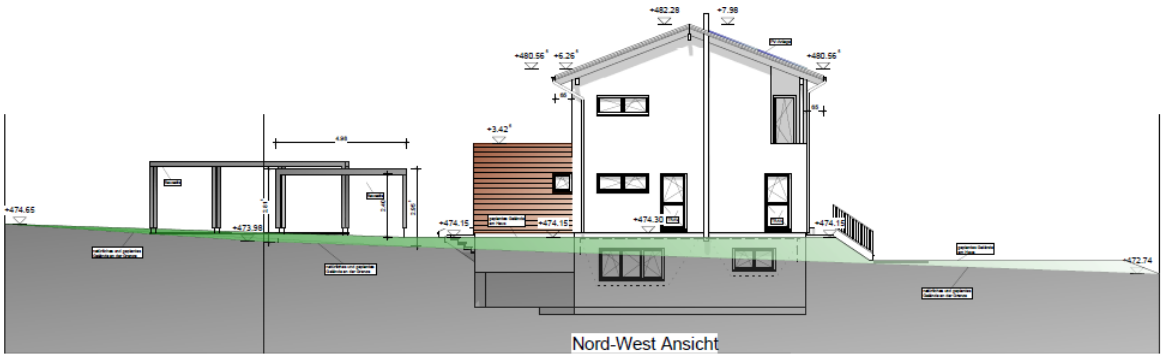


Ansicht Nord-Ost

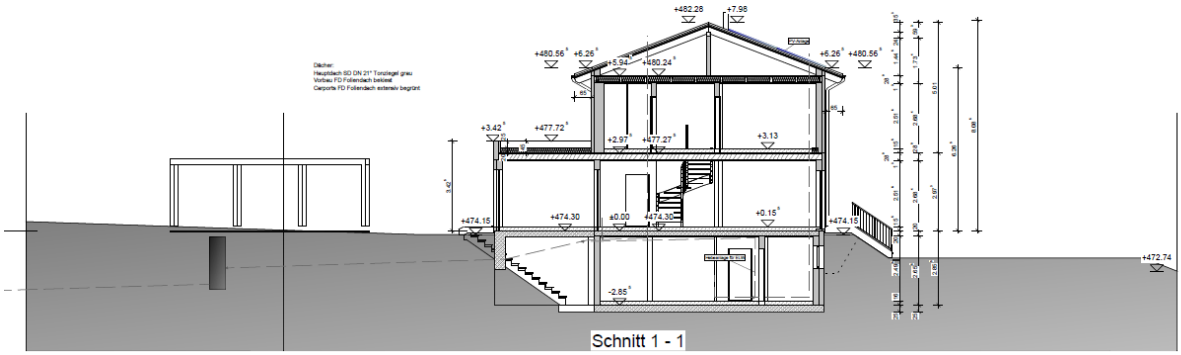


Schnitt 2-2

Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West



Schnitt 1-1

Aus Sicht der Bauverwaltung Ist die Belichtung der Wohnräume im Untergeschoss für gesunde Wohnverhältnisse nicht gegeben. Da der Bauantrag im vereinfachten Verfahren eingereicht wird entfällt diese Prüfung durch die Fachämter und ist Sache der Antragsteller und deren beauftragte Planer.

Eine Überschreitung der GFZ und der Vollgeschossigkeit ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Lage der Carports sollten aus Sicht der Bauverwaltung mindestens eine Stellplatztiefe (Stauraum) zu der öffentlichen Straße einhalten. Die beantragte Lage ist städtebaulich nicht begründbar.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Nutzung als Doppelhaus sind aus Sicht der Bauverwaltung nach Vorlage einer Umplanung und Neuordnung der Stellplätze zu bewerten. Eine geringfügige Überschreitung der GFZ

In der Gesamtbetrachtung der Planung sind, aus Sicht der Bauverwaltung, die beantragten Ausnahmen/Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterberg“ gemäß § 31 BauGB nicht begründbar.

Der dennoch positive

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Neubau Doppelhaushälften mit Einliegerwohnung und Carports**,** Hechtweg 7 und 9, Flst. Nr. 921/1 und 923/0, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher