

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

Nummer: **21/1926**
Datum: 23.09.2021

Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
19.10.2021

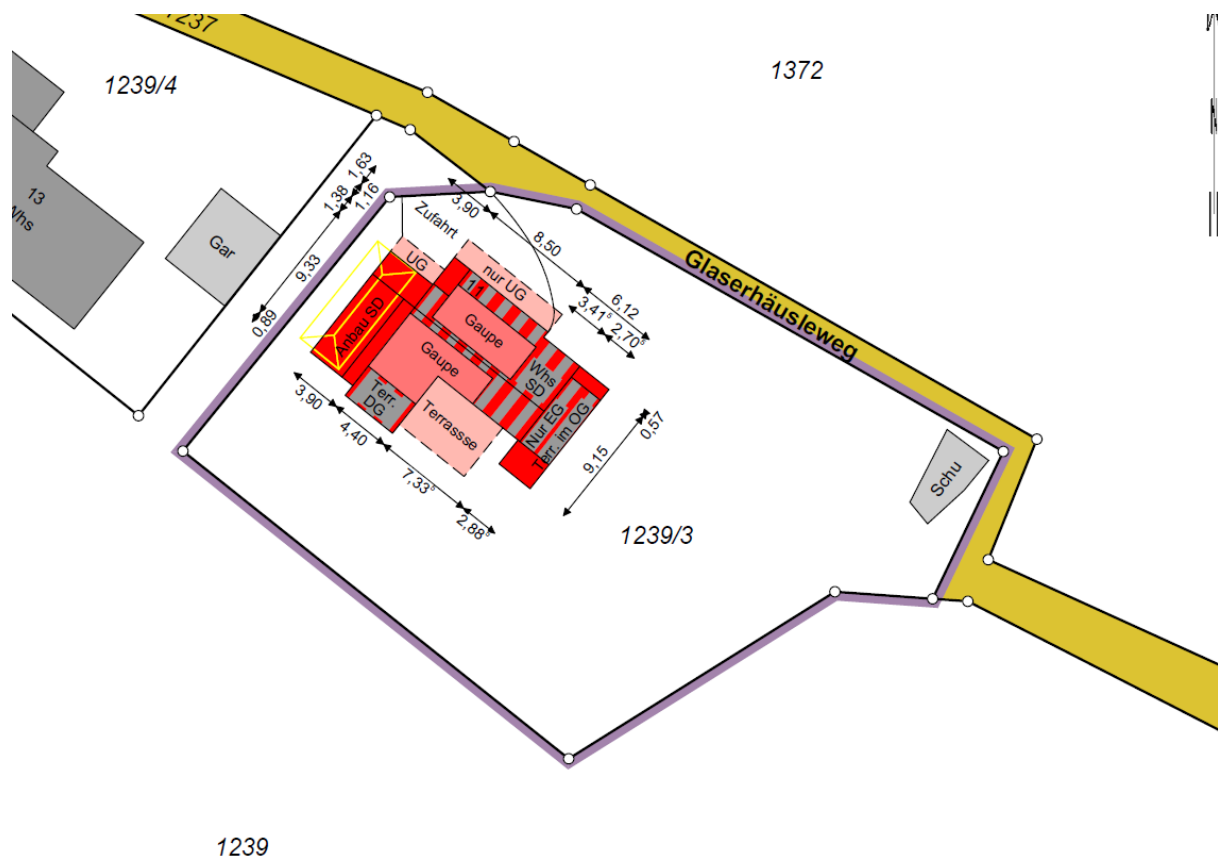
Status
öffentlich
Anlagen:

3. **Bauantrag: Wohnraumerweiterung durch einen Anbau, Ergänzungen im Dachgeschoss mit einer Wiederkehr und einer Gaube, Glaserhäusleweg 11, Flst. Nr. 1239/3, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

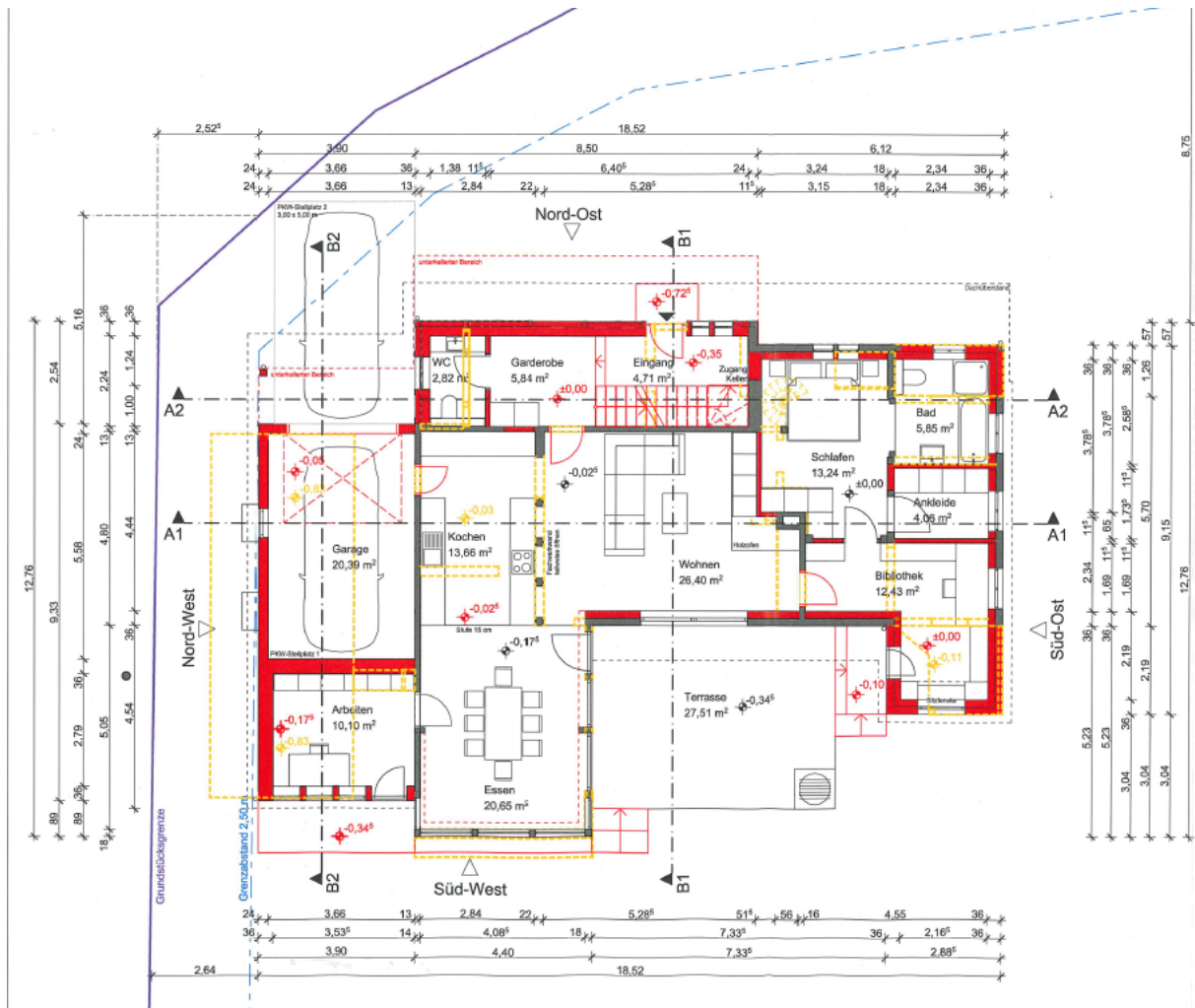
Sachvortrag:



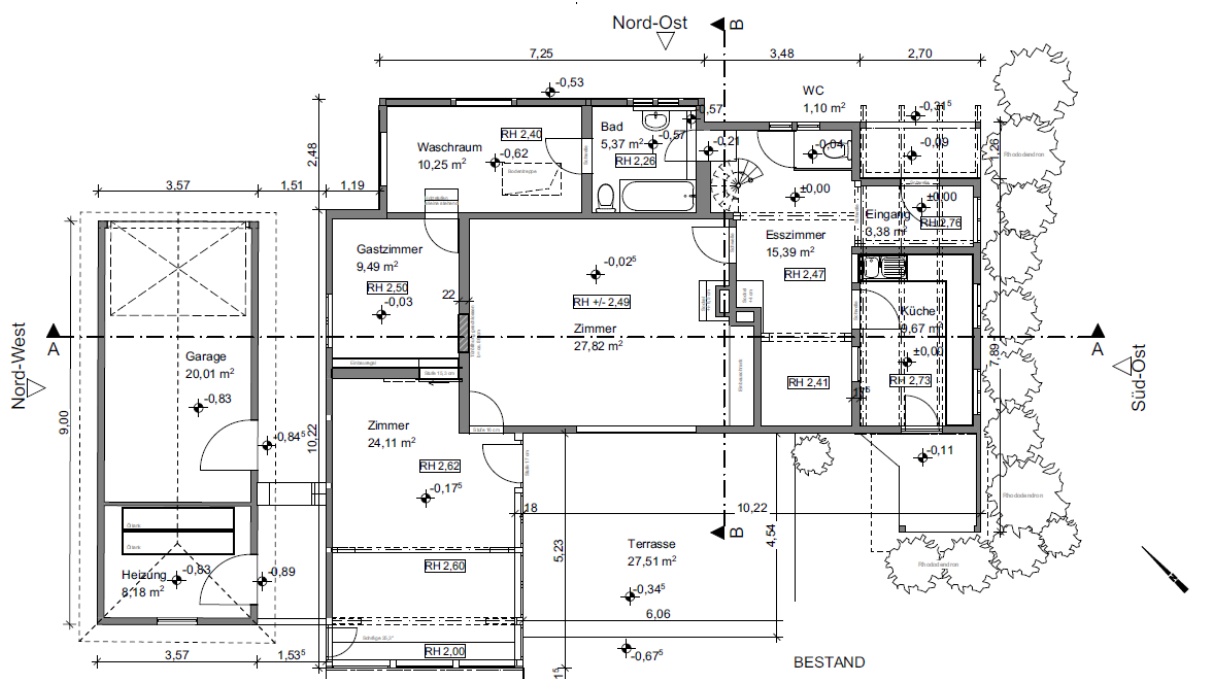
Orthofoto



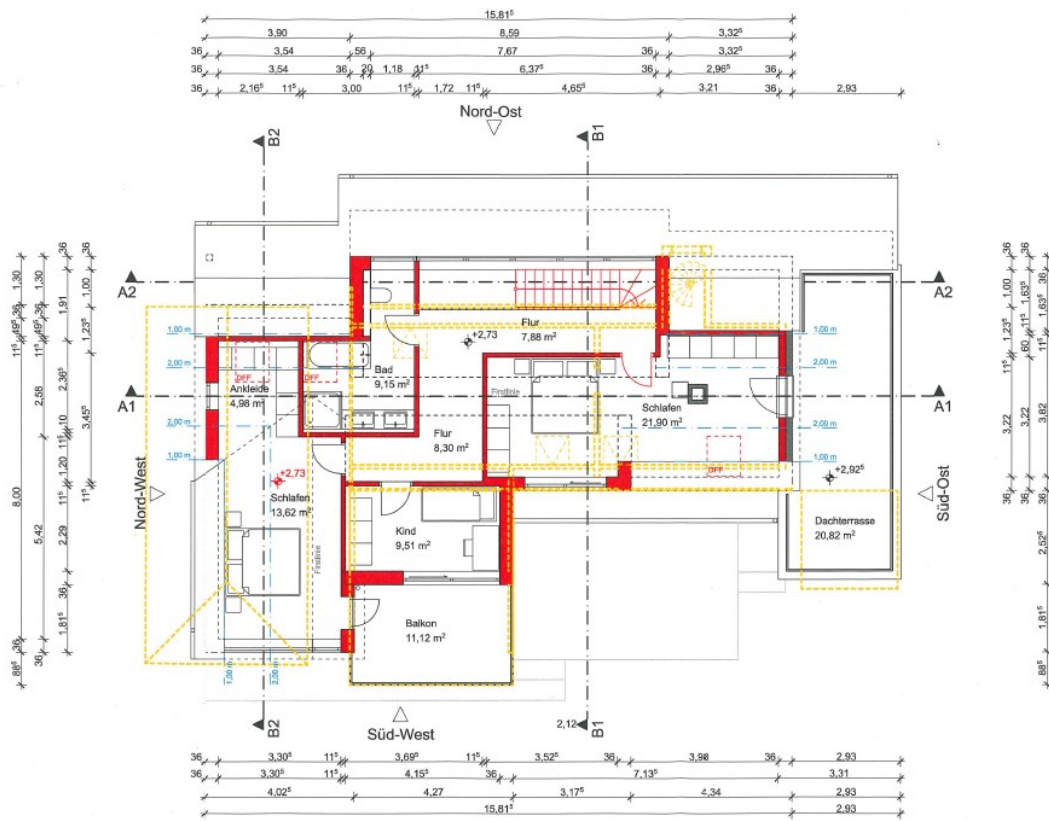
Lageplan



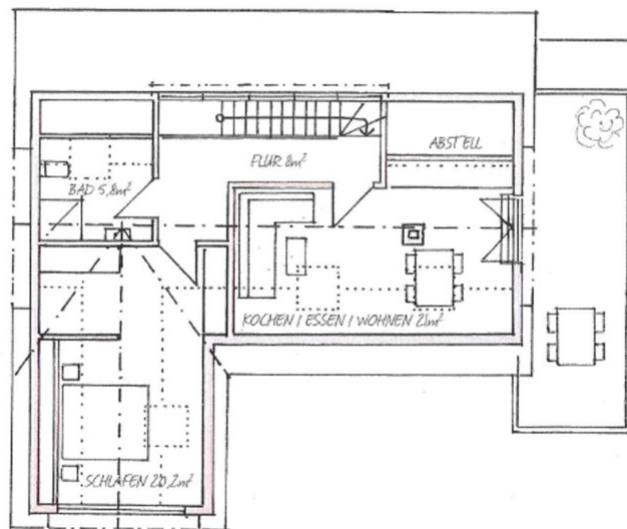
Grundriss EG (An,- und Umbau)



Grundriss EG Bestand

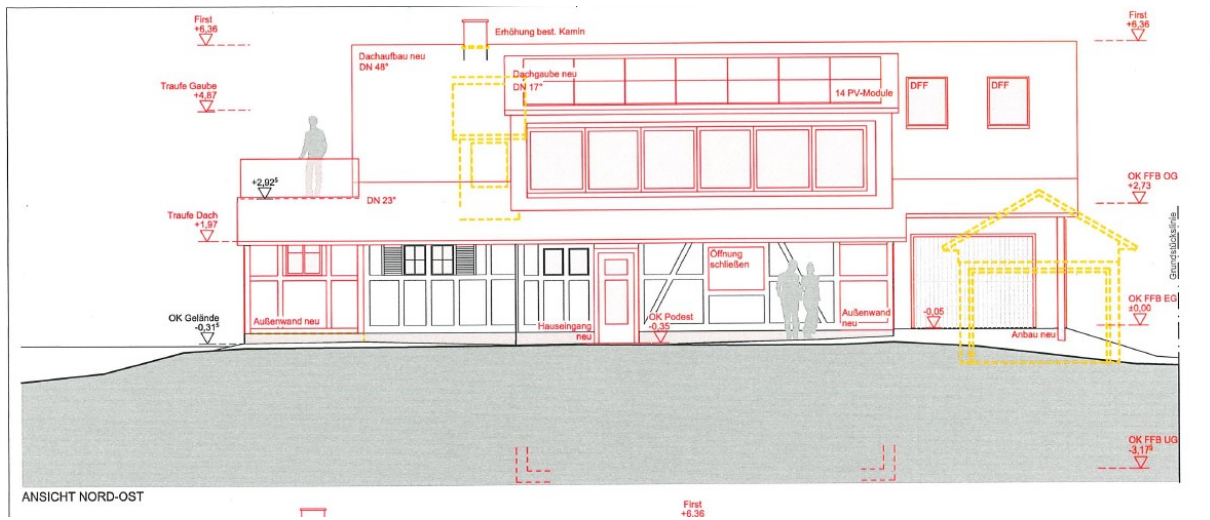


Grundriss OG (An-, und Umbau)

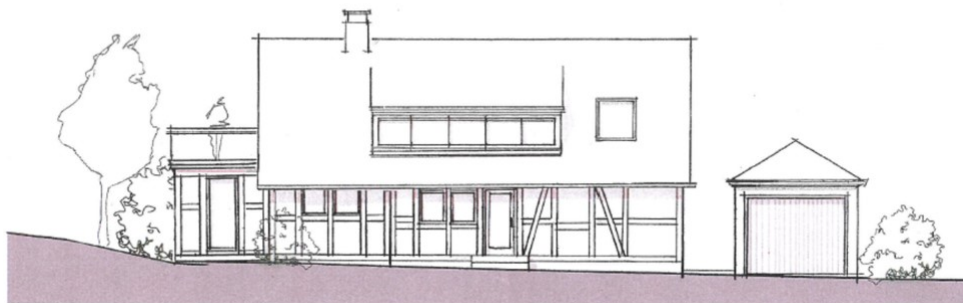


Grundriss OG Bauvoranfrage





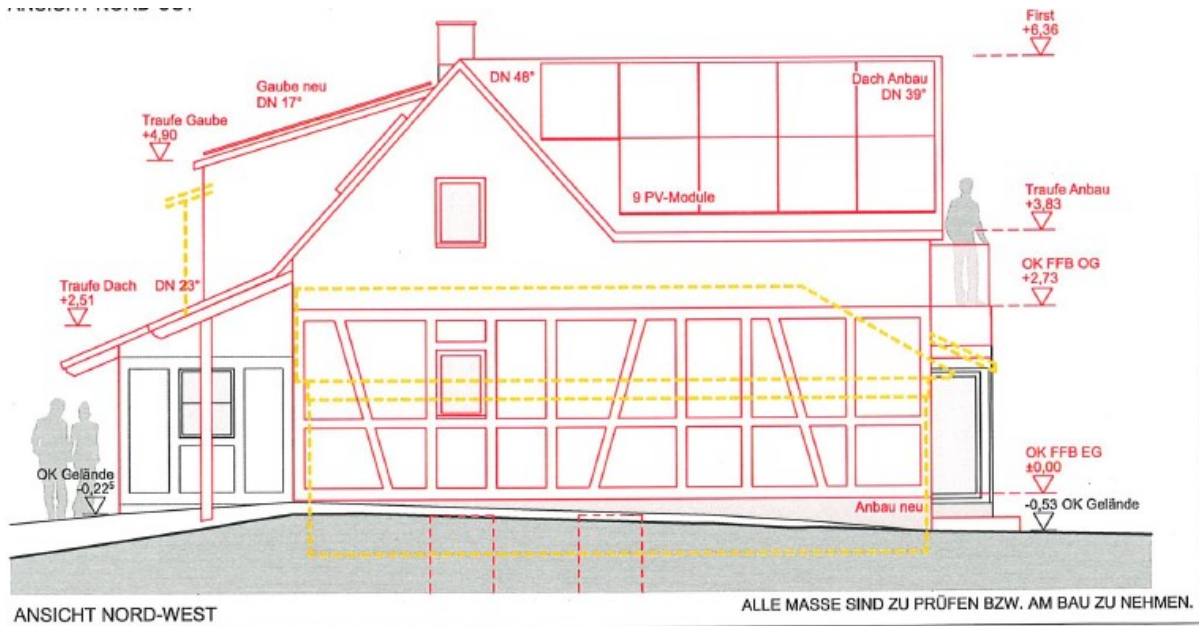
Ansicht Nord-Ost Neu



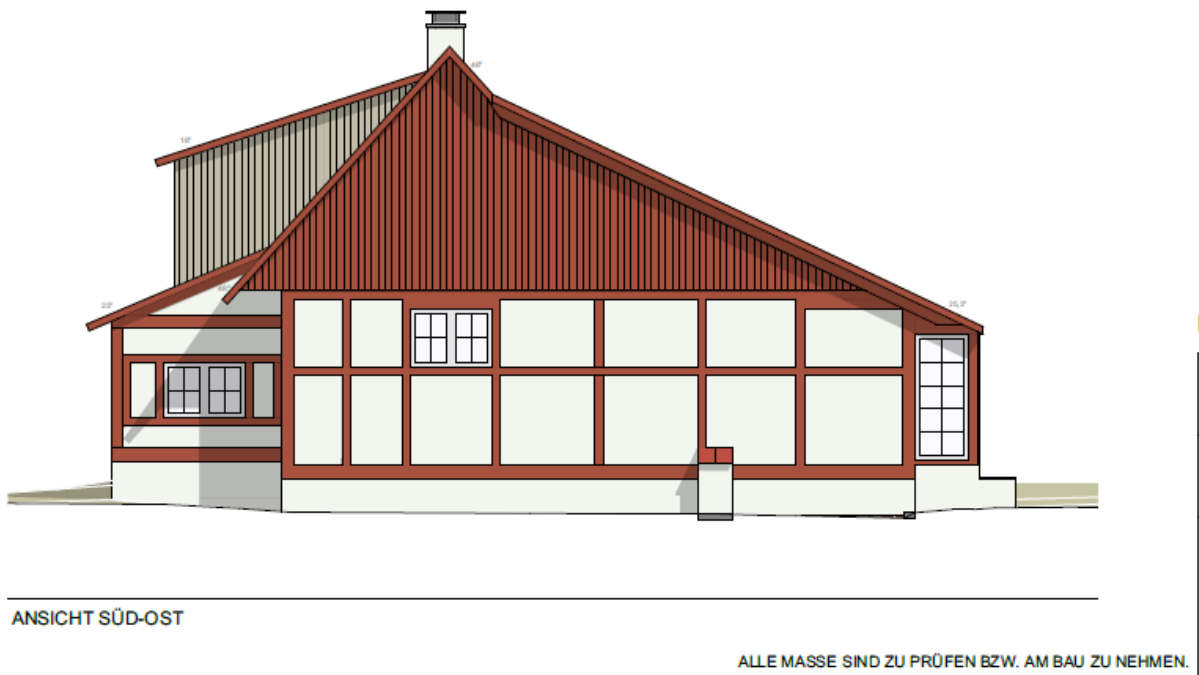
Ansicht Bauvoranfrage



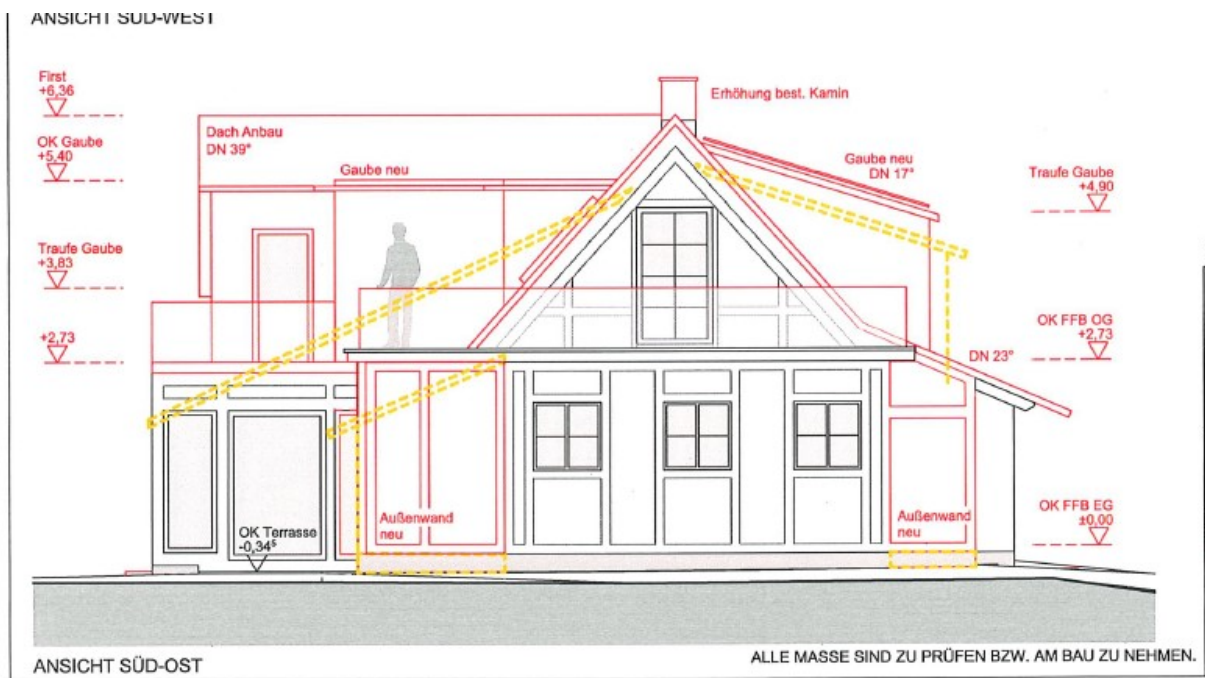
Ansicht Nord-Ost Bestand



Ansicht Nord – West Neu



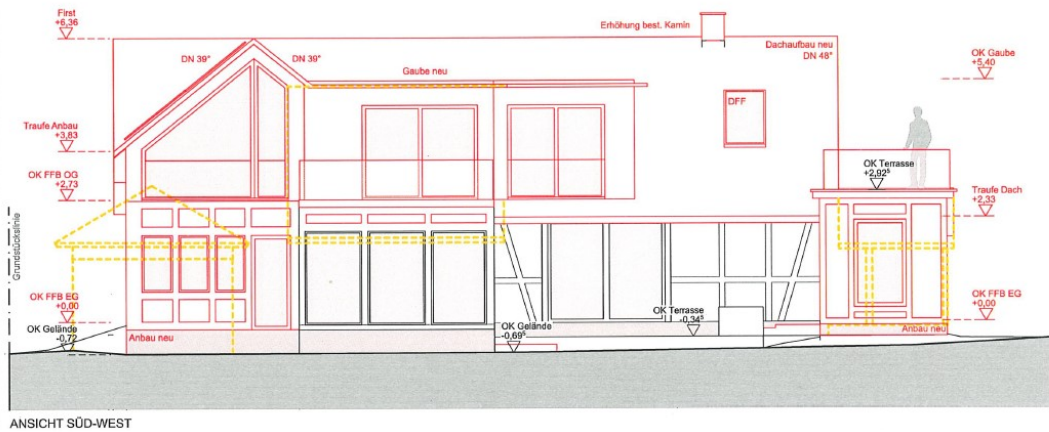
Ansicht Nord – West Bestand



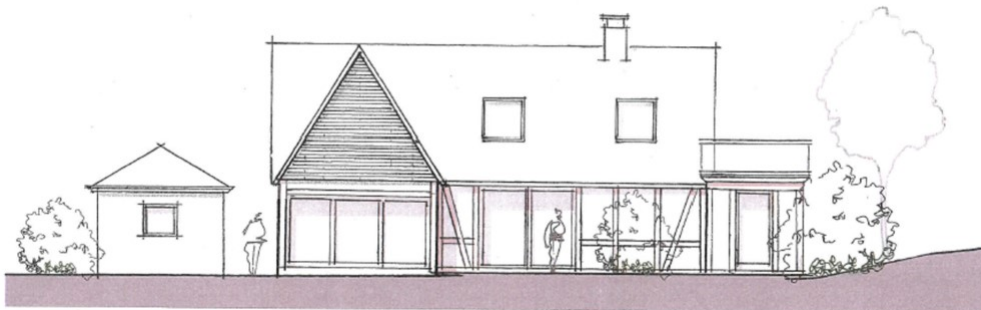
Ansicht Süd-Ost Neu



Ansicht Süd-Ost Bestand

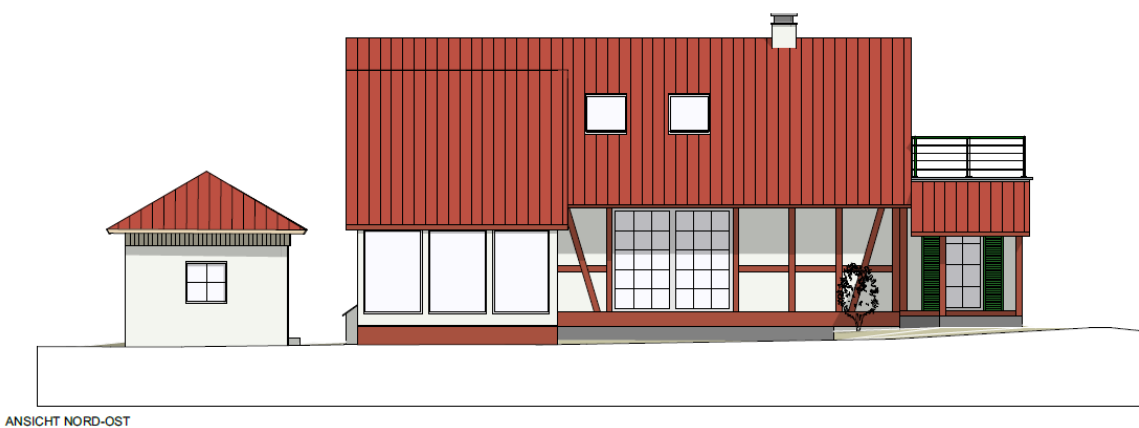


Ansicht Süd-West Neu

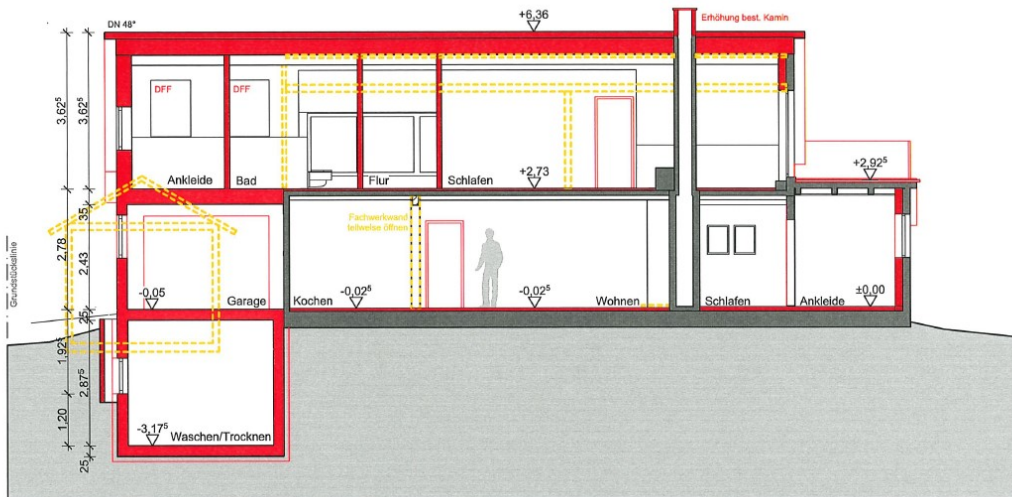


Ansicht Süd (Bauvoranfrage)

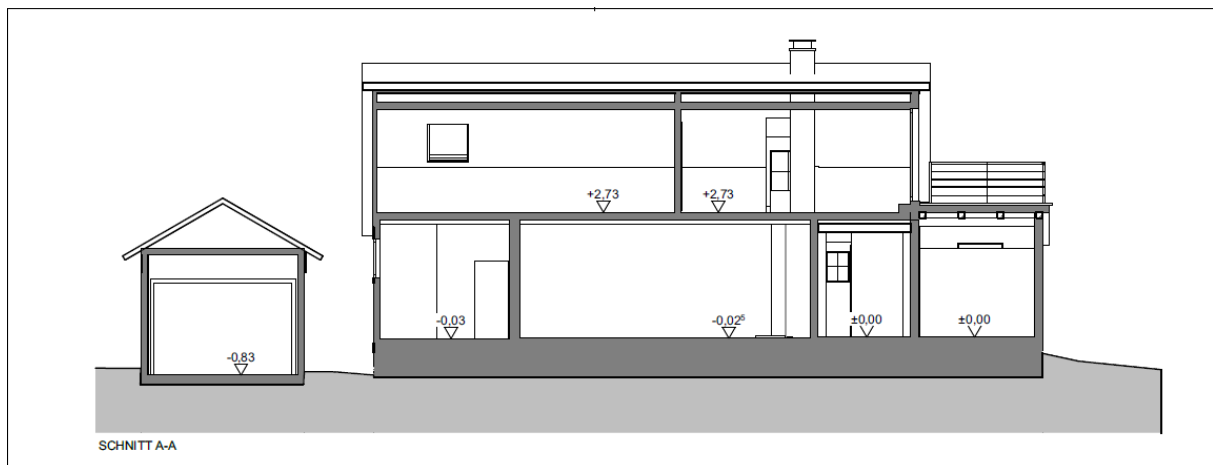
Aus städtebaulicher Sicht ist die Planung eines Giebeldreieckes anstelle des bestehenden Schleppdaches vertretbar.



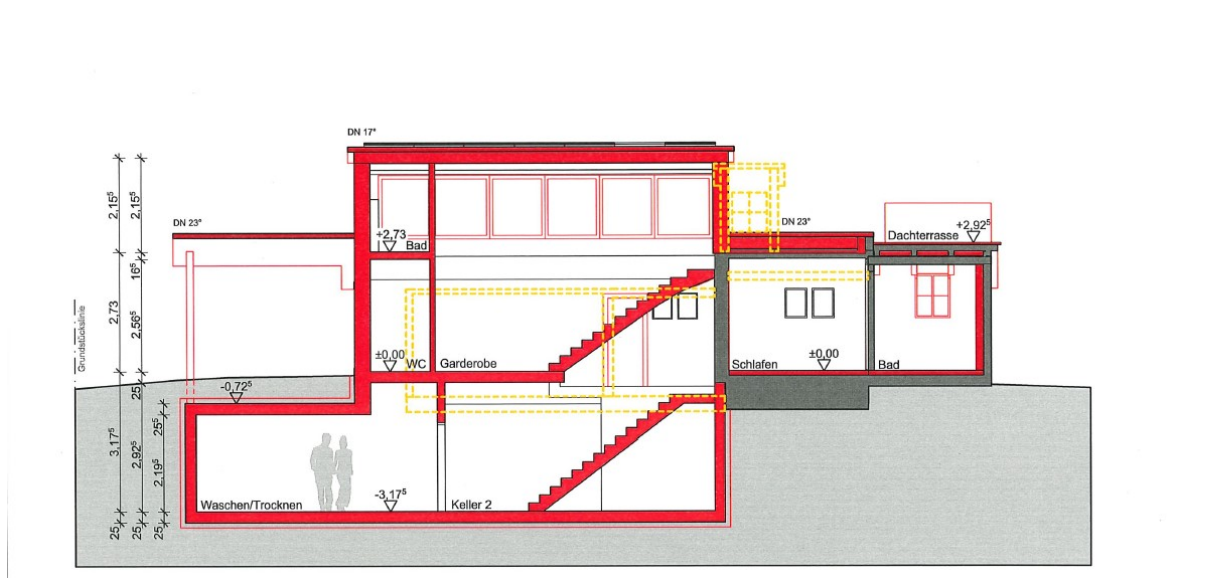
Ansicht Süd-West Bestand



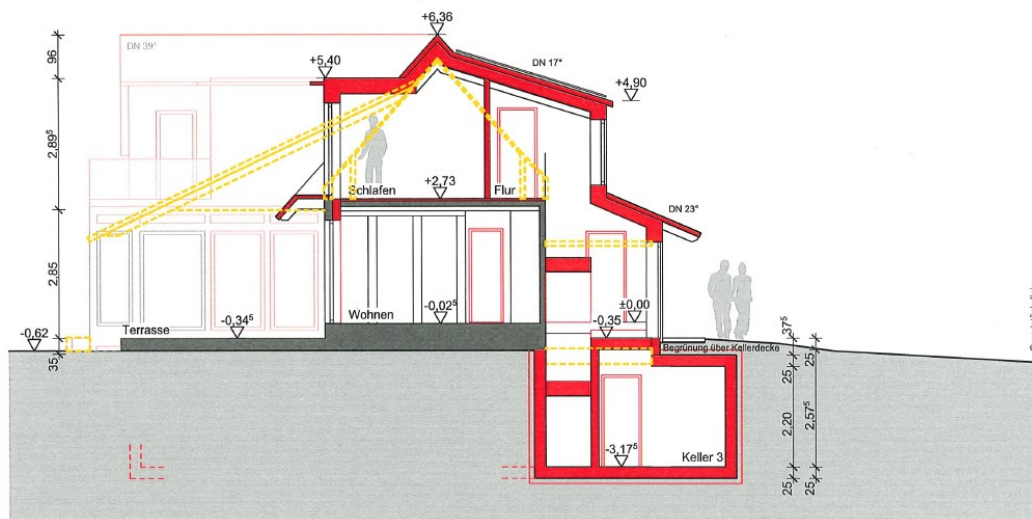
Schnitt A1



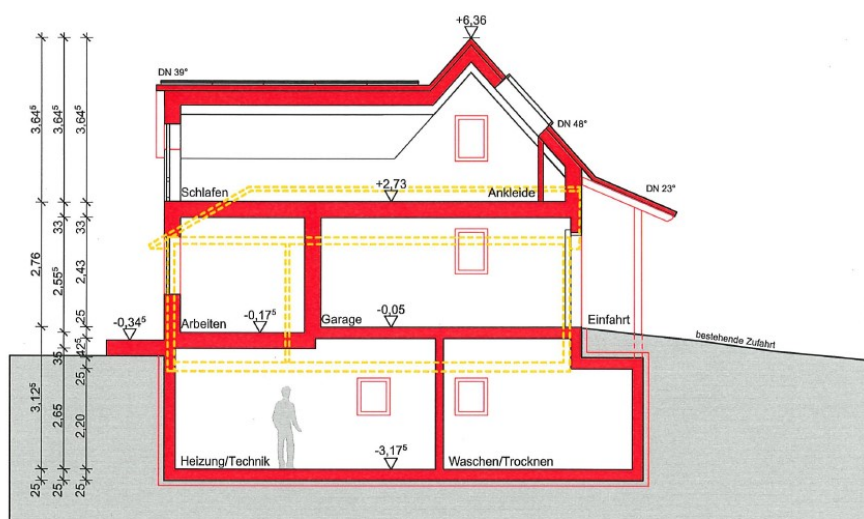
Schnitt A-A Bestand



Schnitt A2



Schnitt B1



Schnitt B2

Die Antragsteller planen an dem bestehenden Gebäude Glaserhäusleweg 11, 88709 Meersburg, im Erd,- und Obergeschoss die Erweiterung der Wohnfläche durch mehrere Umbaumaßnahmen. (siehe: rot/gelb Darstellung in den Plänen).

Das Vorhaben wurde in einer Sitzung des AUT als Bauvoranfrage in anderer Form vorgestellt (Sitzungsnummer: 20/1655).

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufener“, sowie im Außenbereich der Stadt Meersburg und beurteilt sich somit nach § 35 BauGB.

Da das Vorhaben nicht weitere Flächen versiegelt, sondern auf bestehende Strukturen aufbaut, kann eine Zulassung im Rahmen einer „Teilprivilegierung“ in Betracht kommen.

Teilprivilegierung liegt im Rahmen des Baurechtes dann vor, wenn gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 a und c BauGB der Nachweis erbracht wird, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, als auch der Nachweis angetreten wird, dass das Gebäude vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist es nicht möglich im Landschaftsschutzgebiet weitere Stellplätze für Kraftfahrzeuge auszuweisen. In den Bauakten ist ein Schreiben der Baurechtsbehörde vom 12.04.2006 vorhanden welches die Eigentümer darüber informiert, dass ungenehmigt hergestellte Stellplätze zu beseitigen sind und eine Genehmigung für weitere Stellplätze nicht in Aussicht gestellt wird.

Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass eine weitere Wohneinheit grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist da die entsprechenden Nachweise für Stellplätze nicht erbracht werden können.

Dadurch bedingt, wird auch keine Wohnraumerweiterung notwendig sein die eine Teilprivilegierung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 b BauGB begründet.

Dies deshalb, da die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Eigentümerin als nicht angemessen betrachtet wird. Es sind gem. Plandarstellung 7 Schlafplätze dargestellt.

Aus Sicht der Bauverwaltung wird durch die eingereichte Planung das bestehende Gebäude in seiner einfachen und ruhigen Gebäudestruktur und Dachflächengestaltung aufgelöst und in ein wesentlich verändertes Gebäude mit für die Landschaft untypischen Dachformen und Flachdachgauben umgewandelt und dadurch das Orts- und Landschaftsbild prägend verändert.

Da das Vorhaben in der Nähe zum Denkmal Glaserhäusle und in exponierter Lage des Bodenseeufers liegt sind die Belange des Denkmalschutzes als auch das Orts-, und Landschaftsbild zu bewerten. Gem. § 35 Absatz 3 Satz 5 sind demnach Vorhaben nicht zulässig welches diese Belange beeinträchtigen.

Der dennoch positive

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Wohnraumerweiterung durch Ergänzung im Dachgeschoss mit einer Widerkehr und einer Gaube, Glaserhäusleweg 11, Flst. Nr. 1239/3, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher