

# Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg  
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **22/2004**  
Datum: 12.01.2022

<b>Beratungsfolge</b> Ausschuss für Umwelt und Technik	<b>Termin</b> 01.02.2022	<b>Status</b> öffentlich <b>Anlagen:</b> Antragsunterlagen
-----------------------------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------------------------------------

8. **Antrag auf Baugenehmigung: Neubau zweier Wohnhäuser mit Tiefgarage Droste- Hülshoff-Weg 19,21 Flst. Nr. 1201/0, 1198/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

## Sachvortrag:



Ortofoto

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau von 2 Wohnhäusern mit Tiefgarage, Droste- Hülshof-Weg 19,21 Flst.Nr. 1201/0, 1198/0, 88709 Meersburg. Für die Genehmigung des Bauvorhabens bedarf es der Erteilung folgender einvernehmensrelevante Ausnahmen / Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Droste- Hülshoff-Weg":

- Überschreitung der GRZ mit Hauptbaukörper
- Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen und Stellplätzen
- Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Tiefgarage
- Beseitigung vorhandenem Baumbestand (wird als gesonderter Antrag behandelt)

Für das Bauvorhaben wurden bislang folgende, nicht einvernehmensrelevante Ausnahmen, bzw. Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Droste- Hülshoff-Weg", festgestellt.

- Begrünte Flachdächer
- Überschreitung der Wandhöhen (Haus 1= 0,59m; Haus 2 =1,56m)
- Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des AUT der Stadt Meersburg (Sitzungsnummer: **21/1946** vom 23.11.2021) vorgestellt und durch den Ausschuss mehrheitlich abgelehnt. Zwischenzeitlich haben die Antragsteller die Planung in städtebaulicher Sicht geändert. Die geänderten Planunterlagen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Gemäß Bebauungsplan sind im Planbereich nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 32° bis 48° Grad zulässig. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig, wenn Sie begrünt werden.

Je überbaubare Grundstücksfläche dürfen max. 200m<sup>2</sup> überbaut werden. Bei bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen gemäß dem Bestand zulässig.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen zulässig, wenn die bauliche Struktur des Planungsgebietes erhalten bleibt und keine Störung der städtebaulichen Ordnung eintreten. Diese Überschreitungen sollen hinsichtlich der Erschließung als auch des städtebaulichen Bildes störungsfrei sein.

Quelle: Antragsunterlagen

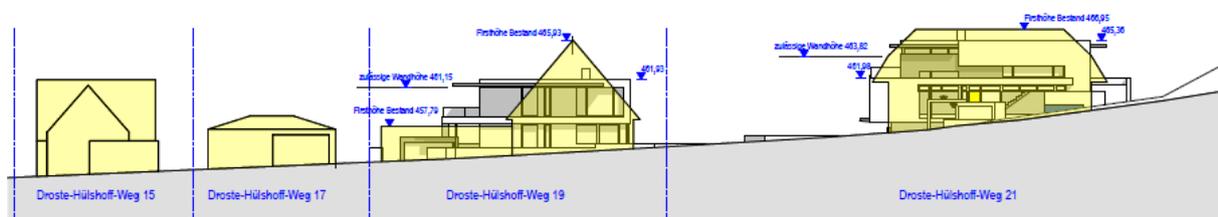


Bild: Straßenabwicklung mit Bestandsgebäuden (gelb)

Die Tekturplanung verändert gegenüber der in der Sitzung v. 23.11.2021 vorgestellten Planung eine Reduzierung der bebauten Flächen (grün schraffiert)

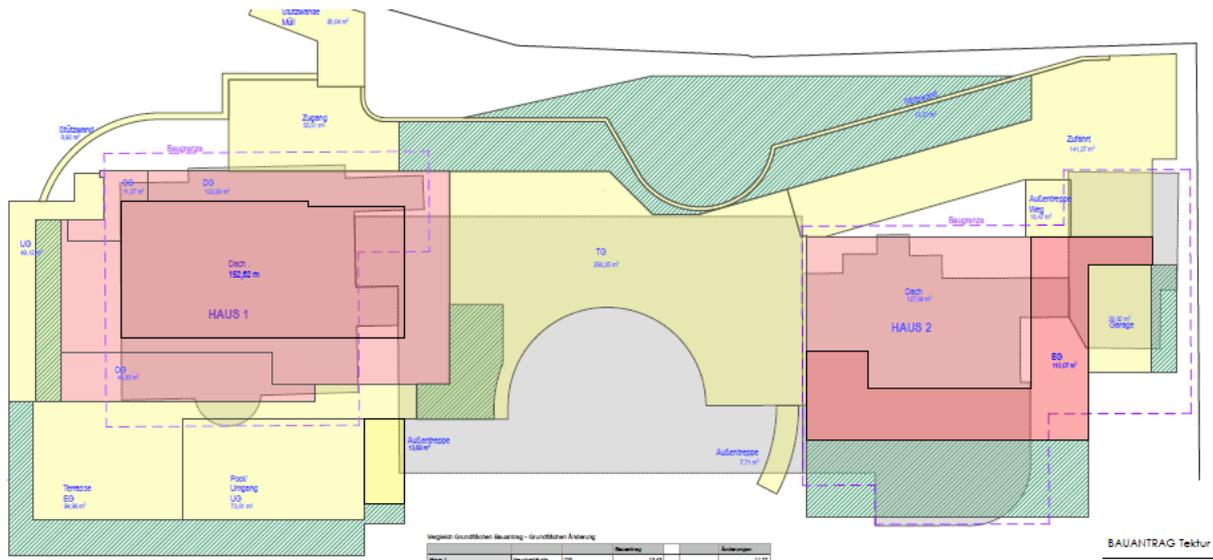


Bild: Flächenvergleich Antragsunterlagen versus Tekturplanung (Reduzierung der Projektflächen gegenüber Ursprungsplanung grün schraffiert)

Die Tekturplanung verändert gegenüber der in der Sitzung v. 23.11.2021 vorgestellten Planung eine Reduzierung der Gesamthöhe um 50 cm sowie einer Begrünung/Böschung an Haus 2

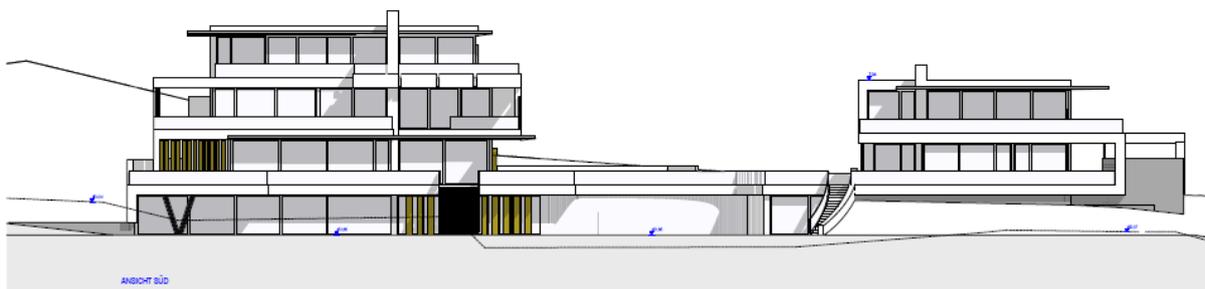


Bild: Ansicht Süd Tekturplanung (Haus 2 UG mit begrünter Böschung)

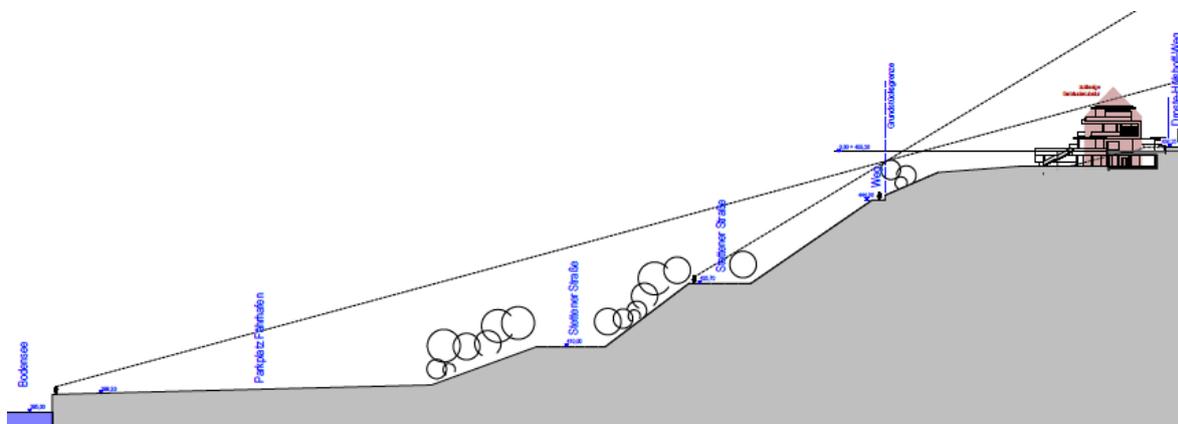


Bild: Blick vom See und Himmelbergweg

Die für die Genehmigung des Vorhabens notwendigen Ausnahmen/Befreiungen sind durch die beantragte Planung aus Sicht der Bauverwaltung nach §31 Satz 2 Abs.2 BauGB begründbar da sich

das Objekt städtebaulich einfügt und die Flachdächer begrünt sind.

Die Bauverwaltung empfiehlt das Einvernehmen in Aussicht zu stellen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelfallprüfungen des Baumbestandes und die dafür notwendigen Ausgleichs,- und Kompensationsmaßnahmen mit den Fachbehörden des Landkreises abgestimmt sind.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Neubau von 2 Wohnhäusern mit Tiefgarage, Droste- Hülshoff-Weg 19,21 Flst.Nr. 1201/0, 1198/0, 88709 Meersburg, für folgende Teile, sein Einvernehmen.

- 1: Überschreitung der GRZ mit Hauptbaukörper
- 2: Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen und Stellplätzen
- 3: Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Tiefgarage

Stellungnahme der Gemeinde:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg stimmt den durch die Planung notwendigen Ausnahmen/Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften bezüglich Dachform, Wandhöhe und Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen zu.

Bleicher