

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 106-18

Amt: Stadtbauamt	Datum: 07.06.2018
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	21.06.2018	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für den Abbruch eines Bauernhauses und Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Garage in Engen-Anselingen, Almenstraße 3, Flst.Nr. 71/1 und 71/3

Der Antragsteller beabsichtigt ein bestehendes, durch Brand zerstörtes Gebäude abzureißen und an gleicher Stelle ein neues Wohngebäude zu errichten. Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und der Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Die Grundfläche des neuen Gebäudes beträgt 18m x 10m und soll 4 Wohneinheiten enthalten. Die Traufhöhe ist mit 6,6 m und die Firsthöhe mit 10,1 m geplant. Die Dachneigung soll 35° betragen. Im Antrag sind 6 Stellplätze eingezeichnet. Etwas abgerückt, aber noch innerhalb der Grenzen des Ortsetters soll eine Garage mit den Abmessungen 5m x 6 m errichtet werden. Im Rahmen eines Bauvorbescheides sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Anzahl der Wohneinheiten
2. Größe des Baukörpers und Platzierung auf dem Grundstück
3. Höhen EFH, Traufe, First
4. Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der Wohneinheiten kann in diesem Zusammenhang nicht beanstandet werden. Die Größe des Baukörpers orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die geplante Traufhöhe mit 537,90 m üNN liegt etwas tiefer als die des Nachbargebäudes mit 538,73 m üNN. Die geplante Firsthöhe mit 541,40 m üNN übersteigt die Firsthöhe des Nachbargebäudes (541,06 m üNN) geringfügig, orientiert sich aber an der Firsthöhe des Gebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit 541,36 m üNN.

Ein weiteres Kriterium für das Einfügen nach § 34 BauGB ist die Größe der Grundfläche. Das neue Gebäude ist mit einer Grundfläche von 180 m² geplant. In der näheren Umgebung, auf der anderen Straßenseite befinden sich Gebäude mit Grundflächen von 155 m² und 255 m².

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Stellplätze sind ausreichend nachgewiesen und so angeordnet, dass der bestehende öffentliche Gehweg auf privatem Grundstück erhalten bleiben kann.

Die Garage im Süden ist als Grenzgarage geplant. Nach § 6 Abs. 2 LBO ist die Garage genau auf die Grenze zu bauen oder ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Die vorhandene

Garage des Nachbargrundstücks wurde jedoch teilweise auf dem Grundstück des Antragstellers errichtet, so dass diese Forderung nicht eingehalten werden kann. Dieser Punkt muss jedoch durch die Baurechtsbehörde geklärt werden.

Dem Antrag kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan