

**Information zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in Engen, Deicherbuck, Flst.Nrn. 413 und 414**

Bereits im Gemeinderat am 14.01.2020 wurde über eine Bauvoranfrage im Deicherbuck auf Flst.Nrn. 413 und 414 berichtet und informiert, dass aus Sicht des Baurechtsamtes sich das Vorhaben an der geplanten Stelle nicht einfügen würde.

Der Antragsteller will im Zuge einer Bauvoranfrage die Zulässigkeit eines Neubaus im Deicherbuck in Engen klären. Der Baugrund liegt im Wesentlichen in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen. Eine kleine Teilfläche des Flurstücks 413 ist mit überplant und liegt im Bereich des seit dem 01.12.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans „Breitestraße“.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 7 Stellplätzen zu errichten. Die Höhe des neuen Wohnhauses beträgt bergseitig 3 Geschosse und talseitig 5 Geschosse zuzüglich eines steilen Satteldachs. Der Neubau soll mit einer Größe von 13,50x10,60 m gebaut werden, wobei durch den steilen Nordhang ein Teil des Gebäudes tief gegründet werden muss und von dort betrachtet eine Gebäudehöhe von ca.19,25 m bis zum First entstehen würde.

Ausgehend von der bestehenden Bebauung ist der geplante Neubau im First um etwa ein halbes Geschoss höher, die Traufe ist geringfügig höher geplant, obwohl der Deicherbuck vom Eingang des Bestandsbaus um fast ein Geschoss abfällt.

Die Gebäude auf den im Westen angrenzenden Grundstücken sind deutlich kleinteiliger und niedriger. Daran anschließend befinden sich allerdings zwei größere Mehrfamilienhäuser, die talseitig 7 Geschosse aufweisen und bis zum Geländeniveau der Breitestraße reichen.

Die weitere Bebauung im Bereich des geplanten Neubaus ist kleinteilig und weist talseitig in der Regel etwa 3 Geschosse auf. Eine Teilfläche des geplanten Neubaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der an diesem steilen Hang eine private Grünfläche festlegt. Da die Teilfläche eher untergeordnet scheint, könnte hier einer Abweichung vom Bebauungsplan zugestimmt werden. Auf den steilen Hang und eine ggf. erforderliche Hangsicherung wird hingewiesen.

Der Neubau fügt sich von seiner Höhe her nicht ins Umfeld ein. Die überplante Grundfläche und Nutzung würde sich einfügen. Dem Antragsteller wurde empfohlen die Pläne zu überarbeiten und der Bauvoranfrage nicht zugestimmt.

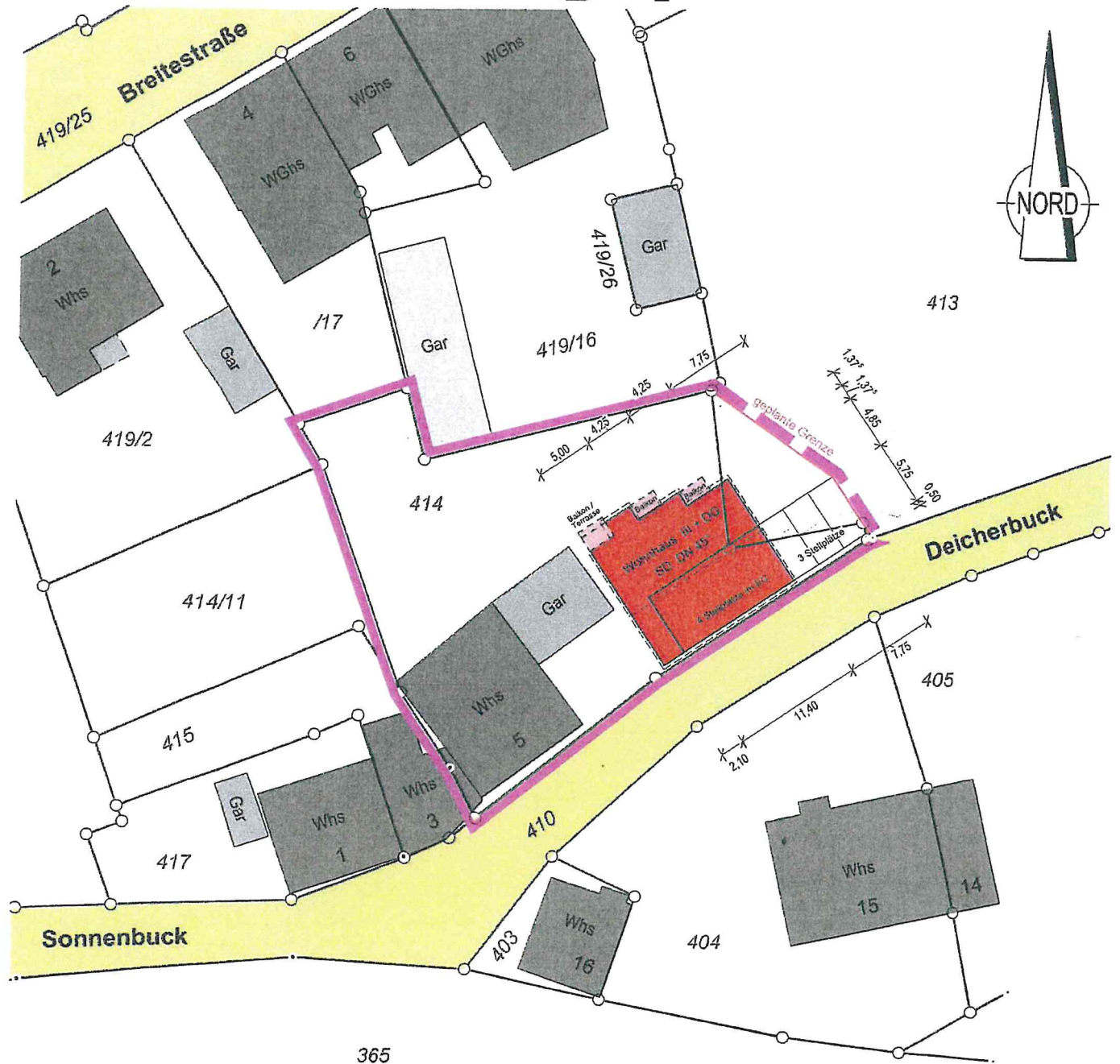
Inzwischen wurde vom Architekten signalisiert, dass eine Änderung der Planung und geringfügige Reduzierung der Firsthöhe (1,25 m) denkbar sei, jedoch das Gesamtvolumen des Gebäudes wegen der besonderen Situation am Hang nicht weiter reduziert werden könne, da sonst keine Wirtschaftlichkeit mehr gegeben sei.

Bis zur Sitzung wird eine Abwicklung auch der umliegenden Bebauung vorgelegt, die eine bessere Beurteilung ermöglichen sollen. Nach wie vor wird städtebaulich die Größe des Vorhabens neben der relativ kleinteiligen Bebauung kritisch gesehen, wobei eine Beurteilung nach § 34 BauGB zum Ergebnis einer Einfügung kommen könnte, sofern über die Straßenabwicklung mit der umliegenden Bebauung sich dieses herausstellen würde. Dies könne gegebenenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderliche machen, sofern der TUA sich der kritischen Beurteilung anschließt.

Landkreis: Konstanz  
Gemeinde: Engen  
Gemarkung: Engen

# Lageplan

-zeichnerischer Teil zum  
Bauantrag (§4 LBOVVO)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Gefertigt und nach §4 LBOVVO  
ausgearbeitet: Radolfzell, 25.11.2019



Auftragsnr.: 20190299

Alle Maßänderungen sind dem  
Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer  
Leitungen wird keine Gewähr übernommen.