



Dr.Nr. Mitteilung Verlängerung
Bauvorbescheid Maierhalde

Gemeinderat
am 17.03.2020
öffentlich
Datum: 28.02.2020

Anlage: Lageplan

Mitteilung zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Zweifamilienhauses in Engen, Maierhalde, Flst.Nr. 1275/2

Der Antragsteller hatte 2017 für das Grundstück in Engen, Maierhalde 6, eine Bauvoranfrage gestellt, um zu klären, ob das Grundstück geteilt und auf dem neuen Grundstück ein eigenständiges Gebäude mit Doppelgarage zu errichtet werden kann. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2. Erweiterung“, der seit 04.01.1965 rechtskräftig ist und im Jahre 1988 geringfügig fortgeschrieben wurde.

Für das Vorhaben stellt der Bauherr eine Bauvoranfrage zu Klärung der Bebaubarkeit des neuen Teilgrundstücks Flst.Nr 1275/2. Es ist geplant ein 16,00 m x 15,00 m großes Zweifamilienwohnhauses mit Satteldach (Dachneigung 30°) und eine Doppelgarage zu errichten. Das Grundstück fällt von der Straße aus steil ab, was dazu führen dürfte, dass am geplanten Standort der Neubau bergseits eingeschossig und talseits dreigeschossig würde. Der geplante Standort liegt völlig außerhalb des Baufensters.

Das Baugebiet Maierhalde 1+2 ist ein reines Wohngebiet, im näheren Umfeld sind bergseits ein- und talseits zweigeschossige Wohnhäuser, oft mit ausgebautem Dachgeschoss, vorhanden. Bei früheren Bauanträgen wurde bereits 1977 auf Flst.Nr 1273/2 und 1988 auf Flst.Nr. 1276/34 eine Bebauung außerhalb der festgesetzten Baufenster genehmigt.

Bereits 1973 wurde ein Deckblatt zum Bebauungsplan Maierhalde 1+2 für die Flst.Nrn 1272, 1272/2, 1273, 1274 und 1286 erstellt. Diese Planung wurde jedoch nicht rechtskräftig – jedoch für die Bebauung auf den Grundstücken in den Jahren 2005 und 2012 argumentativ herangezogen.

Insgesamt wurden vier Wohnbauten im Plangebiet des Bebauungsplan Maierhalde 1+2 in der Umgebung des jetzt beantragten Neubaus außerhalb der bestehenden Baufenster genehmigt und errichtet. Vor diesem Hintergrund könnte sich das Baurechtsamt auch für den vorliegenden Fall eine positive Entscheidung vorstellen.

Weiterreichende Folgen durch eine Genehmigung des zusätzlichen Gebäudes außerhalb des Baufensters werden nicht gesehen, da sich keine vergleichbaren noch unbebauten Grundstücke oder Teilgrundstücke im Bereich des Bebauungsplans befinden – insbesondere ohne Baufenster.

Der Antragsteller argumentiert mit der Schließung einer Baulücke und der möglichen Nachverdichtung und verweist darauf, dass alle weiteren Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden können. Auch der TUA hatte diese Argumente in der letzten Beratung abge-

Dr.Nr. Mitteilung Verlängerung
Bauvorbescheid Maierhalde

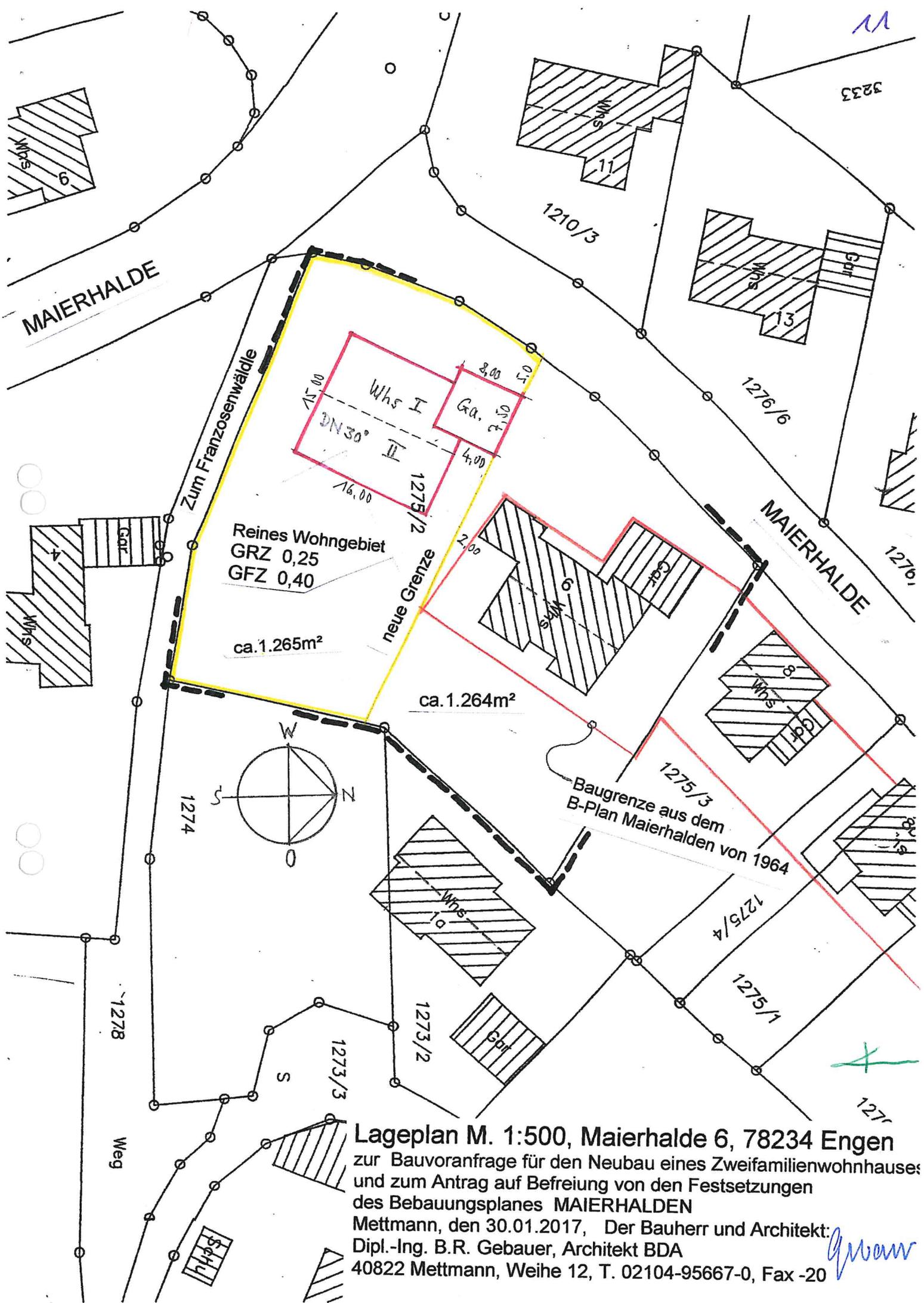
wogen. Jedoch vor dem Hintergrund, dass ein Neubau gänzlich außerhalb des Baufensters liegt, für nicht genehmigungsfähig gehalten und den Antrag abgelehnt.

In der Sitzung des TUA am 16.02.2017 wurde bereits ausführlich über die Bauvoranfrage für den Bau eines zweiten Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 1275/2 diskutiert. Aufgrund der vertieften Prüfung der Rechtslage mit dem LRA – Baurechtsamt - wurde eine erneute Beratung erforderlich.

Auf Grundlage der mit dem LRA abgestimmten Fakten wurde dem TUA am 11.05.2017 empfohlen, der Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses außerhalb des Baufensters zuzustimmen.

Am 24.07.2017 wurde der Bauvorbescheid erteilt mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Maierhalde 1. und 2. Erweiterung“ für die Errichtung eines Wohngebäudes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Zweifamilienhaus nach Maßgabe der vorgelegten Pläne und Beschreibungen.

Der Antragsteller beantragt mit Schreiben vom 17.02.2020 die Verlängerung des Baubescheides vom 24.07.2017 um weitere drei Jahre. Zwischenzeitlich wurde das bestehende Wohnhaus umgebaut und erweitert. Da diese Maßnahme den verbleibenden Teil des Grundstück, den die Bauvoranfrage betrifft, nicht tangiert und über einen Bebauungsplan südöstlich des Grundstücks eine Nachverdichtung ermöglicht wurde, kann der Verlängerung der Bauvoranfrage zugestimmt werden.



Lageplan M. 1:500, Maierhalde 6, 78234 Engen
 zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses
 und zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen
 des Bebauungsplanes MAIERHALDEN
 Mettmann, den 30.01.2017, Der Bauherr und Architekt:
 Dipl.-Ing. B.R. Gebauer, Architekt BDA
 40822 Mettmann, Weihe 12, T. 02104-95667-0, Fax -20

Gebauer