

Mitteilung zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Engen, Deicherbuck, Flst.Nrn. 414 und 413

Der Antragsteller will im Zuge einer Bauvoranfrage die Zulässigkeit eines Neubaus im Deicherbuck 5 in Engen, Flst.Nrn. 414 und 413, 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“.

Ursprünglich war geplant 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.

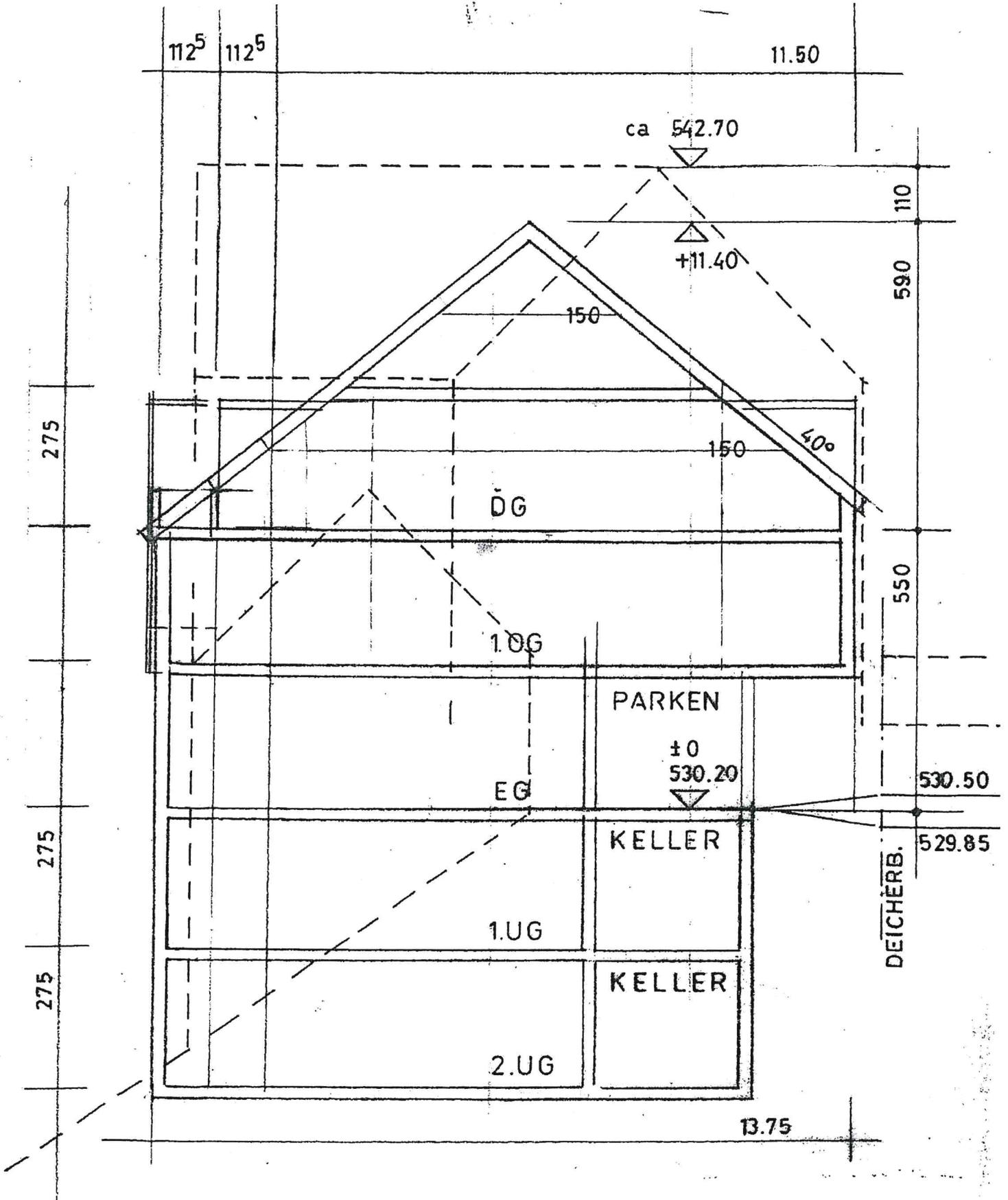
Der Neubau fügt sich von seiner Höhe her nicht ins Umfeld ein. Die überplante Grundfläche und Nutzung würde sich einfügen. Dem Antragsteller wurde empfohlen, die Pläne zu überarbeiten. Inzwischen liegen geringfügig geänderte Pläne vor. Die Dachneigung wurde auf 40° geändert, wodurch der First um etwa 1,25 m niedriger ausfällt. Auch die Nordfassade wurde überarbeitet und ist jetzt geschlossener geplant, um sich stärker an die Nachbarbebauung anzupassen. Auch wurde die umliegende Bebauung schemenhaft aufgenommen und dargestellt.

-2-

Trotz der Änderung bestehen nach wie vor Bedenken, dass sich das Vorhaben einfügt. Auch ist kein exaktes Höhenmaß der Nachbarbebauung vorhanden, so dass auch Bedenken hinsichtlich der Richtigkeit der Zeichnungen bestehen. Die Straße Deicherbuck fällt nach Osten ab. Eine mögliche Bebauung müsste dies berücksichtigen und eine deutliche Höhenstaffelung aufweisen. Wie schon bei der ersten Planung wird daher gefordert, das Vorhaben um ein Geschoss zu reduzieren.

Um sicher zu stellen, dass die städtebaulichen Überlegungen durchgesetzt werden können, wurde dem TUA empfohlen ggf. einen Bebauungsplan zu erstellen und den Antrag zurückzustellen. Der Bauvoranfrage sollte daher nicht zugestimmt werden.

Deshalb liegt inzwischen eine weitere Überplanung vor. Das Gebäude wurde dabei um weitere 1,10 m in der Wand- und Firsthöhe reduziert, wobei eine der beiden Dachgeschosswohnungen entfällt. Die Gebäudehöhe würde jetzt dem Geländeverlauf am Deicherbuck entsprechen und sich in der Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden der Nachbarbebauung und nach § 34 BauGB ins Umfeld einfügen. Der Bauvoranfrage kann zugestimmt werden.



BAUHERR :

ARCHITEKT :

AV-SCHWABSTR. 120 78467 KONSTANZ
 07531/67367 fern-mueller@t-online.de
 MÜLLER • ACHATZ

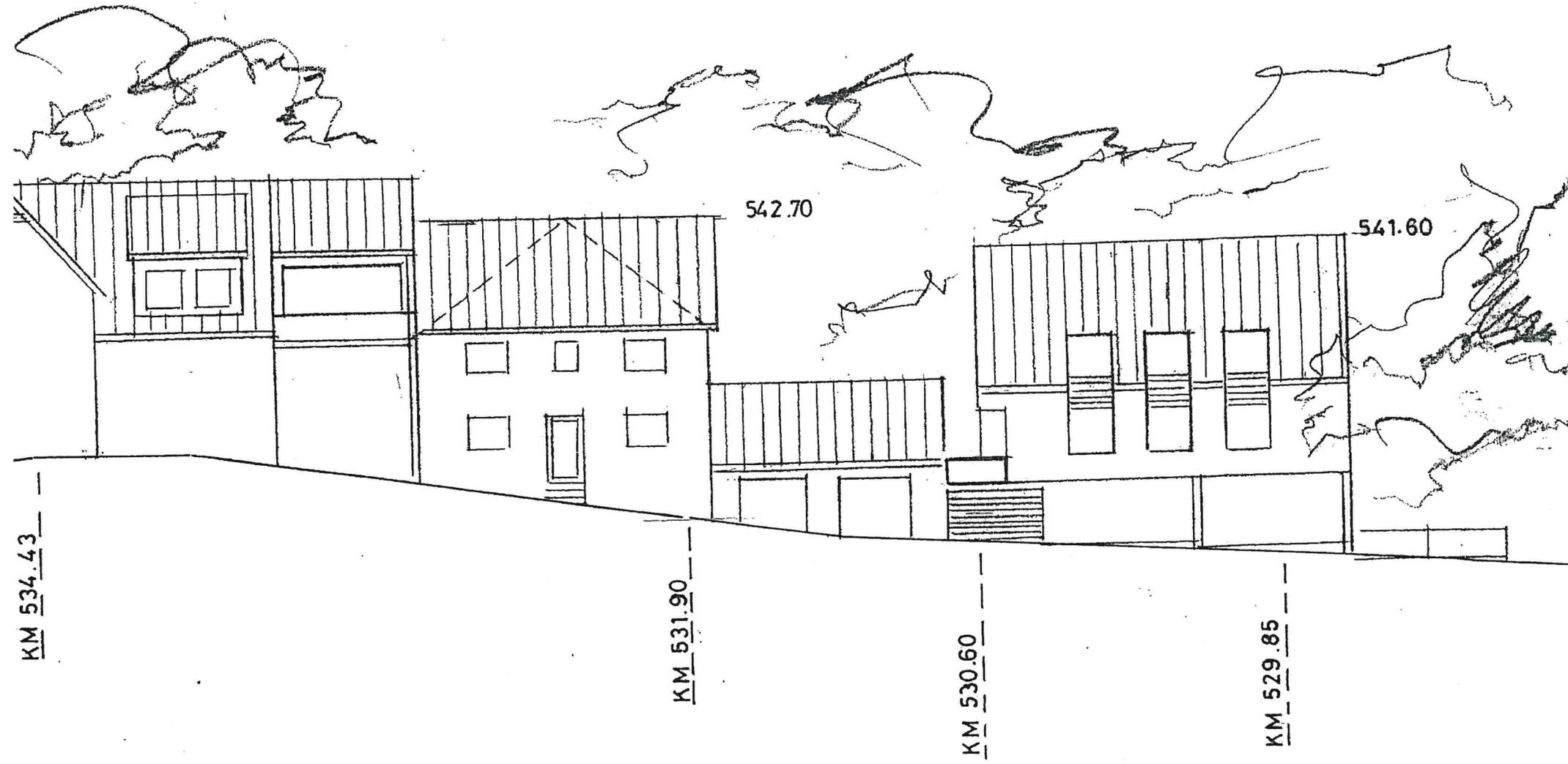
BAUVORHABEN		
DEICHERBUCK ENGEN		
PLAN		
SCHNITT		
MASSTAB	DATUM	PLANNR.
1 : 100	3 / 2020	



GUSTAV-SCHWASSTR. 12b 78467 KONSTANZ
TEL. 07531 167387 heny-mueller@t-online.de
MÜLLER · ACHAZ

ARCHITEKTUR

BAUVORHABEN		
DEICHERBUCK 5 ENGEN		
PLAN		
NORDANSICHT		
MASSSTAB	DATUM	PLANNR.
1 / 200	3 / 2020	



GUSTAV-SCHWAB-STR. 12b 78467 KONSTANZ
 TEL. 07531 157357 fernmuehle@t-online.de
 MÜLLER • ACHATZ
 ARCHITEKTUR

BAUVORHABEN		
DEICHERBUCK 5 ENGEN		
PLAN		
SÜDANSICHT		
MASSTAB	DATUM	PLANNR.
1/200	3/2020	