

## **Mitteilung zum Änderungs-Bauantrag für die Errichtung eines Doppelwohnhauses in Engen-Welschingen, Randenstraße 10/10A, Flst.Nr. 188**

Der Bauherr hat eine geänderte Planung zu den inzwischen im Herbst 2019 genehmigten Doppelhäusern eingereicht. Hintergrund ist dabei, dass während der Bauausführung sich gezeigt hat, dass in dem ursprünglichen Antrag die Höhenangaben zur Nachbarbebauung fehlerhaft waren. In Folge wäre der Neubau im First höher als der westliche Nachbar und deutlich höher als der östliche Nachbar. Um einen Baustopp entgegen zu wirken und eine noch verträgliche Lösung zu finden, wurde mit dem Bauherren vereinbart, dass der First deutlich zurück genommen und damit die Dachneigung von 35° auf 30° reduziert wird. Damit wird der First um 0,65 m in der Höhe reduziert und vermittelt zwischen den bestehenden Gebäuden. Die folgende Beschreibung der ursprünglichen Beurteilung dient nochmals um die ganze Problematik zu erfassen:

Der Bauherr plant in der Randenstraße 10, nach dem Abbruch von einem ehemaligen Einfamilienhaus mit Schuppen, ein Doppelhaus mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Welschingen ohne Bebauungsplan und ist demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Der Antragsteller hatte bereits 2016 einen Bauantrag eingereicht, dem der TUA am 07.04.2016 nicht zugestimmt hatte. Der Bauherr hatte mit dem Abbruch des Altbaus begonnen, hierbei jedoch das Abfallrecht missachtet, weshalb die Arbeiten eingestellt wurden und ein Verfahren vom LRA eingeleitet wurde. Das Baurechtsamt hatte schließlich am 19.10.2016 den Bauantrag zurückgewiesen, da nicht alle geforderten Unterlagen eingereicht wurden. Am 29.09.2017 wurde eine geänderte Planvariante vorgelegt und am 09.11.2017 im TUA behandelt. Die eingereichte Planung entsprach bis auf die Anordnung der Stellplätze dem bisherigen Bauantrag. Nachdem der TUA auch dieser Planung das Einvernehmen versagt hatte und der GR am 28.11.2017 einen Aufstellungsbeschluss beschlossen und Veränderungssperre erlassen hat, wurde am 05.01.2018 eine weitere Planvariante vorgelegt, zu der am 22.05.2018 und zuletzt am 14.11.2018 weitere bzw. geänderte Pläne eingereicht wurden .

Es ist geplant auf dem 585 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein insgesamt 12,11 x 11,94 m großes zweigeschossiges Doppelhaus mit Satteldach mit einer Dachneigung von 32° zu errichten. Jede Doppelhaushälfte hat im Erdgeschoss zur Straße Wohnräume. Insgesamt sollen nun 2 Wohneinheiten gebaut werden. Neben den Wohngebäuden sind je eine Garage in etwa 1,10 m Abstand zum seitlichen Nachbargrundstück und davor ein Stellplatz bis zum Gehweg geplant. Die geplante Wandhöhe beträgt 5,88 m (484,38 m üNN) und die Firsthöhe 10,58 m

(488,08 m üNN). Die Nachbarhäuser haben eine Wandhöhe von 5,50 m (483,66 m üNN) links und 5,00 m (483,22 m üNN) rechts des Neubaus. Der Neubau weist somit eine um 0,42 m bzw. 1,16 m höhere Traufhöhe aus. Die Firsthöhe fügt sich ins Umfeld ein, geplant ist ein Satteldach mit 32°.

Die Häuser der Umgebungsbebauung liegen in einem Abstand von etwa 2,00 bis 2,50 m vom Gehweg entfernt. Der Neubau wurde in die Gebäudeflucht geschoben. Die Dachneigung der Nachbarhäuser beträgt etwa 35°, der geplant Neubau weicht nur um 3° ab. Die Zahl der Stellplätze wurde pro Haushälfte reduziert auf die Garage und den davor liegenden Stellplatz. Dies ist genügend für je eine Wohneinheit. Die Traufhöhe wurde um 1,00 m reduziert und entspricht der umliegenden Bebauung. Trotzdem sind noch immer einige Punkte unklar:

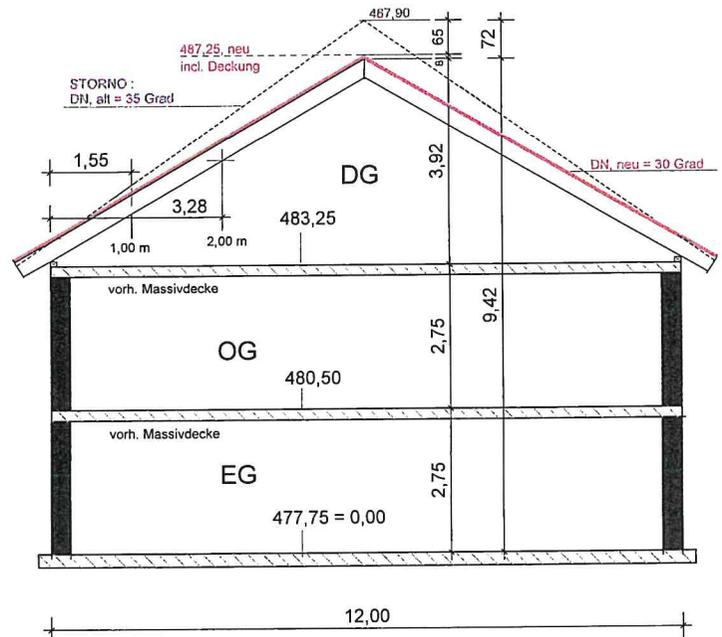
1. Die Zahl der Wohnungen geht aus dem Antrag nicht eindeutig hervor. Sofern mehr als die Doppelhaushälften entstehen sollen, sind weitere separate Stellplätze erforderlich. Die Anfahbarkeit der Stellplätze und Garagen unter Berücksichtigung der bestehenden und zu erhaltenden Bauminsel auf der Randenstraße kann nicht erbracht werden, was bereits bei den früheren Planvarianten deutlich wurde.
2. Die Zugänge zu den Obergeschossen sind über Außentreppe vorgesehen. Die Treppen sind an der Grundstücksgrenze geplant, berücksichtigen jedoch nicht den bestehenden Geländeverlauf auf den Nachbargrundstücken. Es ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen, ob hier erforderliche Stützmauern errichtet werden. Auch ist anzumerken, dass im Bereich der einen Grenze ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist, dass dem Bau der Treppe entgegensteht.

Das Bauvorhaben widerspricht nicht den Zielen des Bebauungsplans. Entsprechend kann auch während des Planungsverfahrens und der Veränderungssperre der Bauantrag genehmigt werden.

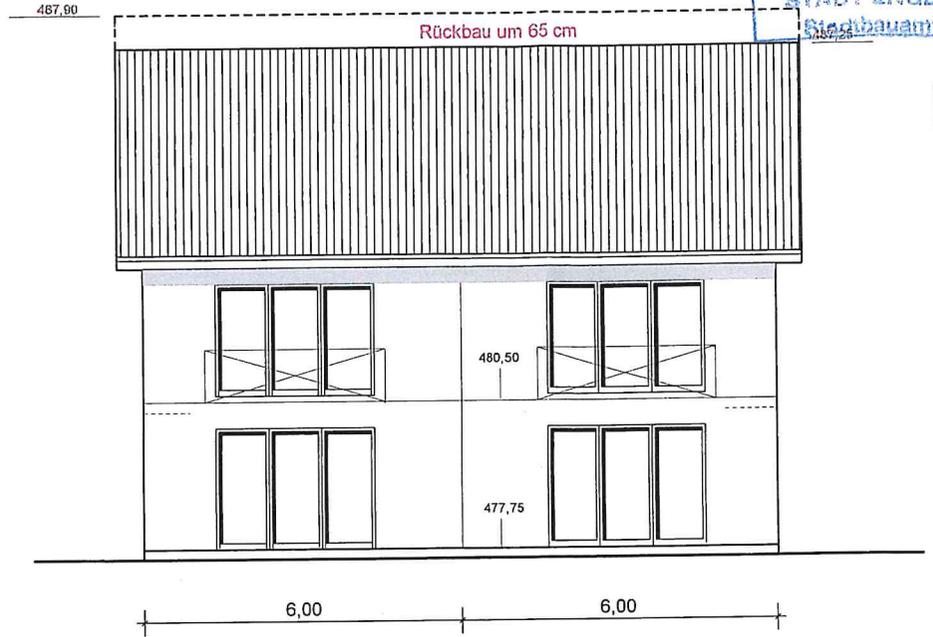
In der jetzt geänderten Planung sind die wesentlichen Ziele des Bebauungsplan und der Veränderungssperre – die übrigens abgelaufen ist – berücksichtigt. Der jetzt geänderten Planung kann zugestimmt werden.



488,00  
First-Höhe  
Whs. Nr. 12



**QUERSCHNITT**  
vom Wohnhaus Nr. 10



**Ansicht von SÜD-WESTEN (Straßenansicht)**  
vom Wohnhaus Nr. 10

Eingegangen  
U G. APR. 2020  
STADT ENGEN  
Stadtbauamt

486,33  
First-Höhe  
Whs.Nr. 8

**Nachtrag  
über veränderte Dachausführung**

Bauvorhaben  
Doppelwohnhaus  
in Engen-Welschingen  
Randenstraße 10

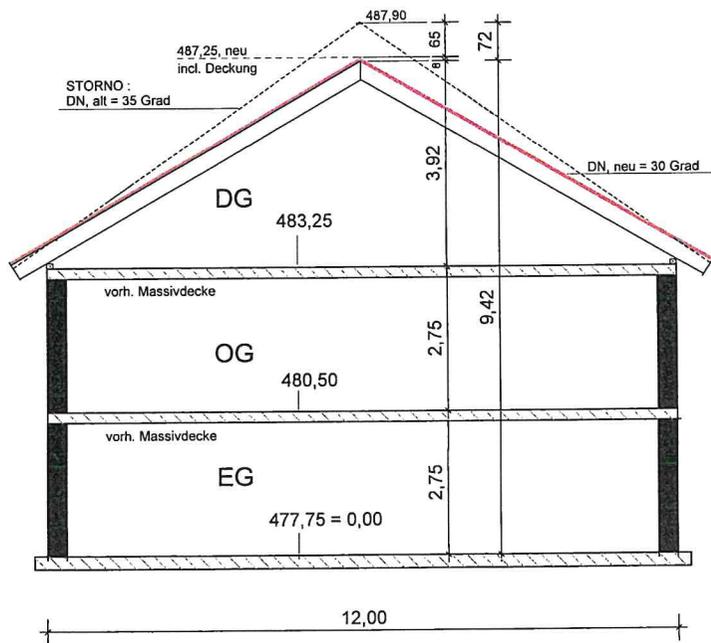
Gefertigt und anerkannt  
Entwurfsverfasser      Vertretung / Verfasser

3

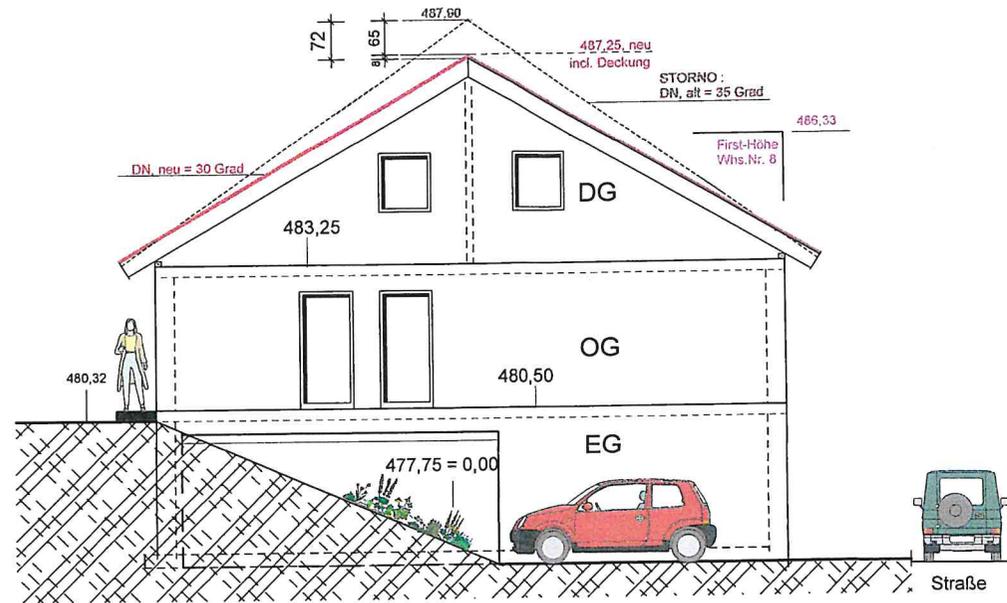
Maßstab 1 : 100

Plan-Nr. 1





**QUERSCHNITT**  
vom Wohnhaus Nr. 10



**Ansicht von NORD-WESTEN**  
vom Wohnhaus Nr. 10

**Nachtrag**  
**über veränderte Dachausführung**

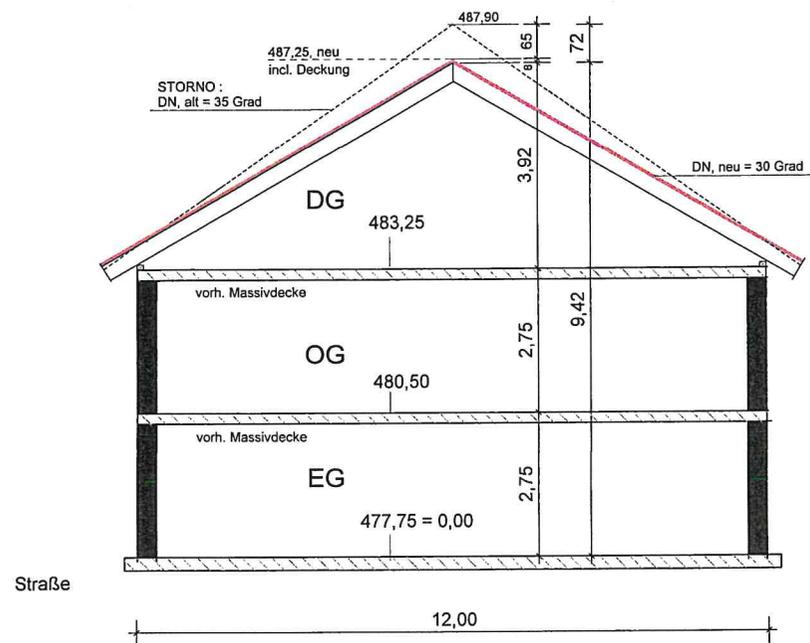
Bauvorhaben  
Doppelwohnhaus  
in Engen-Welschingen  
Randenstraße 10

Gefertigt und anerkannt

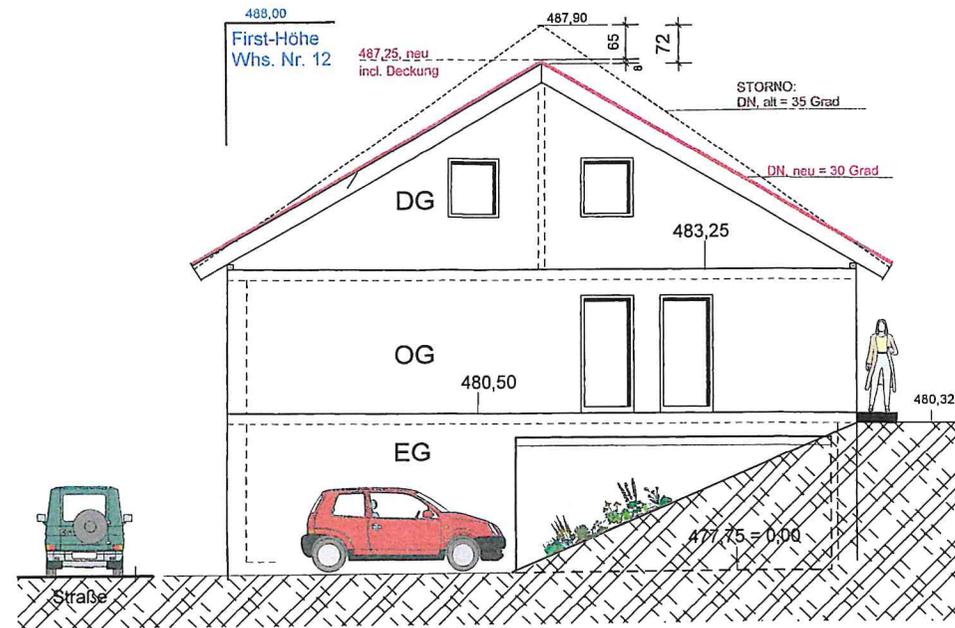
Entwurfsverfasser

Maßstab 1 : 100

Plan-Nr. 3



**QUERSCHNITT**  
vom Wohnhaus Nr. 10



**Ansicht von SÜD-OSTEN**

**Nachtrag**  
über veränderte Dachausführung  
vom Wohnhaus Nr. 10

Bauvorhaben  
Doppelwohnhaus  
in Engen-Welschingen  
Randenstraße 10

Gefertigt und anerkannt  
Entwurfsverfasser

Maßstab 1 : 100

Plan-Nr. 4