

## **Mitteilung zur Bauvoranfrage für den Neubau einer Garagenanlage in Engen-Welschingen, Bundesstraße, Flst. Nr. 2082/3**

Der Bauherr plant in Engen-Welschingen, in der Bundesstraße, Flst.Nr. 2082/3, auf einem Gewerbegrundstück eine Garagenanlage zu bauen. Über die Bauvoranfrage will der Antragsteller klären, ob eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters möglich ist.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Welschingen – 2. Erweiterung und Änderung“, rechtsverbindlich seit 06.10.2004. Für den Bebauungsplan wurde eine erneute Änderung beschlossen. Derzeit ist der überplante Bereich nicht von der Änderung betroffen. Der Bauherr wollte über die Bauvoranfrage die erforderlichen Befreiungen klären.

Der Bauherr plant auf einen Teil des ehemaligen Autoverwertungsbetriebes eine Garagenanlage mit 12,50 x 8,50 m und einer Höhe von 6,00 m zu errichten. Mit der Maßnahme wird das Baufenster in einem dreieckigen Teilbereich von etwa 2,50 x 4,50 m überschritten. Die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans werden eingehalten.

Im Jahr 2016 wurde auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus geplant. Es sollte ein 11 x 7 m großes Wohnhaus, zweigeschossig, mit einer Wandhöhe von 6,25 m und einem Satteldach errichtet werden. In der Nähe des Wohnhauses war eine etwa 6 x 6 m große Garage geplant.

Bei der Errichtung des Bauvorhabens waren Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich:

1. Das Wohnhaus überschreitet die Baugrenze Richtung Bundesstraße um ca. 3,50 m. Einer Überschreitung der Baugrenze Richtung L 191 kann nicht zugestimmt werden, insbesondere, da der Bebauungsplan vorgibt, dass die Streifen entlang der Straße zwischen der bebaubaren Fläche und der Grundstücksgrenze zu bepflanzen ist. Entsprechend ist eine Bebauung ausgeschlossen. Bisher wurde bei keinem Vorhaben einer Überschreitung der Baugrenze im Bereich zur L191 zugestimmt.
2. Die maximale Wandhöhe von 6,00 m ist im Bereich des Mischgebietes festgesetzt und diese wird nach der Planskizze um 0,25 m überschritten. Einer Überschreitung der Wandhöhe könnte zugestimmt werden, obgleich im Mischgebiet bisher noch keiner vergleichbaren Überschreitung zugestimmt wurde.

Der Überschreitung des Baufensters wurde nicht zugestimmt. Bei der neuen Bauvoranfrage handelt es sich um eine Gewerbenutzung. Trotzdem ist eine vergleichbare Befreiung erforderlich. Da eine Befreiung nicht auf die Nutzung bezogen ist, sondern auf das Grundstück, könnte im Nachgang ein weiterer Antrag mit gleicher Überschreitung und anderer Nutzung folgen. Vor diesem Hintergrund wird der Befreiung auch für die Garagenanlage nicht zugestimmt.

Am 09.12.2020 gingen nun erneut geänderte Pläne für den Bau der Garage ein. Die Garage wurde in der Größe reduziert und in das Baufenster geschoben. Die Wandhöhe beträgt nun 4,00 m und entspricht ebenfalls dem Bebauungsplan. Befreiungen sind für die am 09.12.2020 eingereichte Planskizze nicht erforderlich, der Bauvoranfrage kann zugestimmt werden.