

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 392-15

Amt: Stadtbauamt	Datum: 12.11.2015
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	26.11.2015	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Umbau und Anbau zu einem Mehrfamilienhaus und Neubau von vier Carports in Engen-Welschingen, Turmstraße 20, Flst.Nr. 92

Der Bauherr plant in der Turmstraße 20 den Umbau eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus. Geplant sind der Umbau des Bestandsgebäudes sowie ein größerer Anbau und der Neubau von 4 Carports. 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.

Eine erste Planung für den Umbau und Ausbau zu einem 6-Familienwohnhaus wurde vom Bauherrn zurückgezogen und das Vorhaben umgeplant. Geplant ist nun, das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach, Dachneigung 45°, umzubauen und mit einem zweigeschossigen Anbau, als Wiederkehr gestaltet, zu erweitern. Vor dem Wohngebäude zur Turmstraße sollen 4 Carport (Stellplatzüberdachungen) erstellt werden.

Die geänderte Planung sieht vor, dass die Wand- und Firsthöhe zur Turmstraße erhalten bleibt, sie beträgt etwa 5,80 m WH und 10,28 m FH. Wand- und Firsthöhe, sowie die Dachform werden im Anbau übernommen. An der Nordseite zur Straße und auf der Westseite im Anbau sind je eine 2,50 – 3,00 m breite, flachgeneigte Schleppgauben zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses vorgesehen. Im 1.OG sind im Osten und Süden zwei kleine 3-4m breite Balkone und im DG ein 6 m breiter Balkon geplant. Die geplante Grundfläche mit der Erweiterung beträgt GRZ = 0,30 und GFZ = 0,65, beide entsprechen der Dichte der Bebauung in der Umgebung.

Das Umfeld um das Bauvorhaben Turmstraße 20 stellt den älteren Bereich des Dorfes dar und ist im Ursprung von den charakteristischen langgezogenen Bauernhäusern geprägt. Auch heute noch zeigt eine Mehrheit der Bauten die regional typische Bauform des zweigeschossigen Langhauses mit steilem Satteldach. Einige Gebäude wurden ausgebaut und haben in der Regel 2-3 Wohnungen, im Einzelfall bis 6 Wohneinheiten. Auch wurden die Ökonomieteile teils ausgebaut und dort Wohnraum geschaffen. Auf der nördlichen Seite der Turmstraße bestehen in unmittelbarer Nähe Reihenhäuser und ein 6-Familienhaus.

Die Carports sind in einem Abstand von etwa 1,00 m zur Grundstücksgrenze und mindestens 3,00 m zur Straße geplant. Da es sich bei der Turmstraße um eine qualifizierte Straße handelt (K 6126) ist zu klären, ob der Abstand zur Straße ausreicht. In den Plänen sind die Carports

nicht bzw. unzureichend dargestellt. Vergleichbare Garagen oder Stellplatzüberdachungen unmittelbar an der Straße bestehen nicht. Es wird von der Fachbehörde geprüft und voraussichtlich hier eine kritische Stellungnahme bzgl. der vielen Zufahrten erfolgen.

Dem Bauvorhaben für den Umbau und Anbau an das Wohnhaus wird empfohlen zuzustimmen, den Carports an der Turmstraße wird empfohlen, vorsorglich nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Umbau und Anbau des Wohnhauses wird zugestimmt.
2. Den Carports an der Turmstraße wird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan