

Mitteilung zum Bauantrag für einen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Engen-Welschingen, Im Guuhaslen, Flst.Nr. 4734

Der Bauherr plant in Engen-Welschingen in der Straße Im Guuhaslen, Flst.Nr. 4734, ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu bauen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Guuhaslen – 1.Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 27.02.2019.

Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von 13,47 x 7,24 m und einer im Nordosten anschließenden Doppelgarage mit 8,74 x 6,49 m zu errichten. Die Wandhöhe des Wohnhauses ist mit 6,00 m, die Firsthöhe mit 8,24 m über dem bestehenden Gelände geplant. Aufgrund der vorgegebenen rechnerischen Bezugshöhe überschreitet der Neubau jedoch die zulässige Wandhöhe um 0,25 m. Dies ergibt sich durch die vorgegebene Bezugshöhe und führt zu einer Erschwernis beim Ausbau des Untergeschosses mit einer Einliegerwohnung.

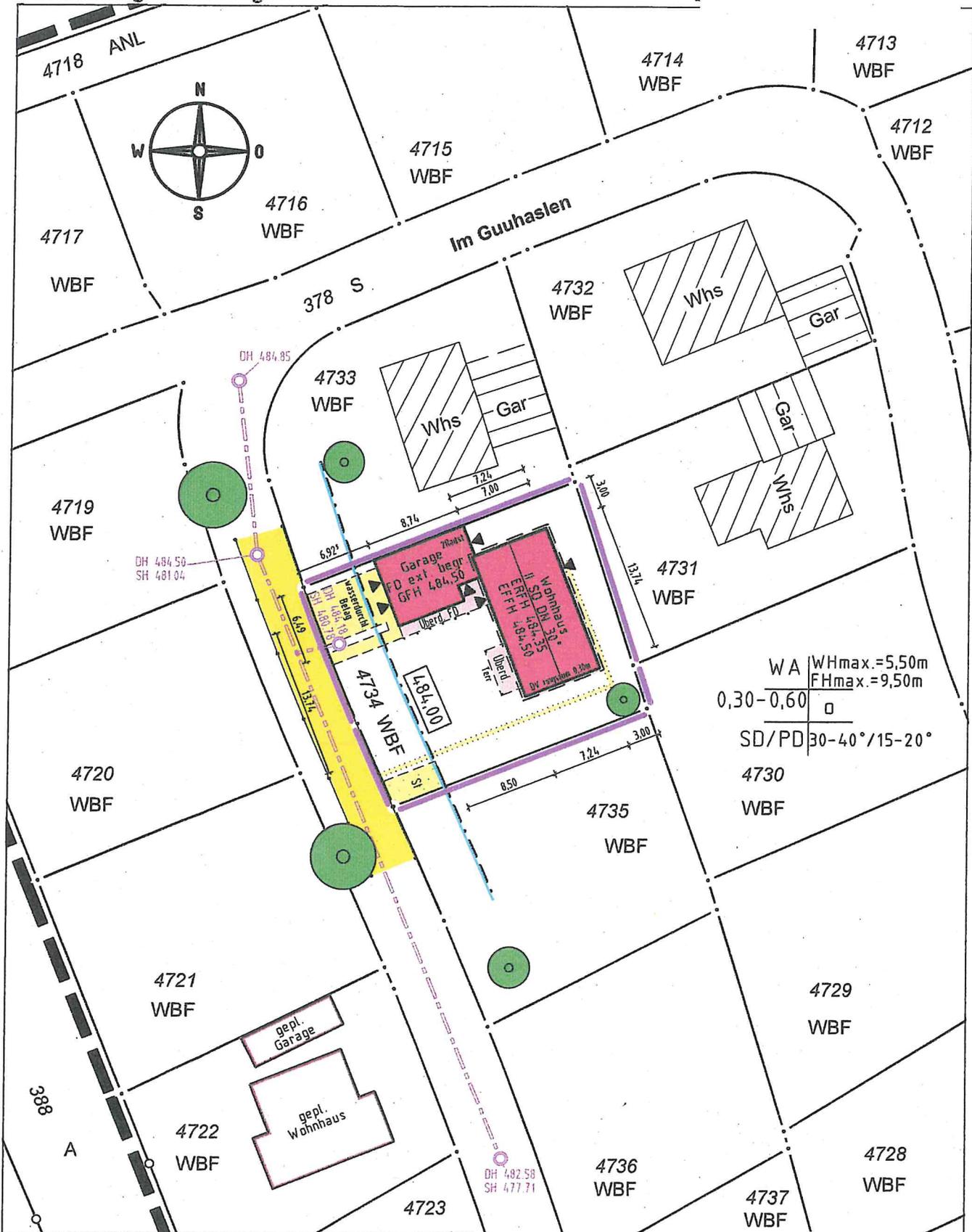
Der Neubau und das Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von 30° geplant. Die zulässige GRZ und GFZ und die Geschossigkeit werden mit der Baumaßnahme eingehalten.

Der erforderlichen Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe um 0,25 m kann zugestimmt werden. Bei weiteren Bauvorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft wurde um 0,50 m die Wandhöhe befreit. Die restliche Planung entspricht dem Bebauungsplan, das Vorhaben ist genehmigungsfähig.

LAGEPLAN

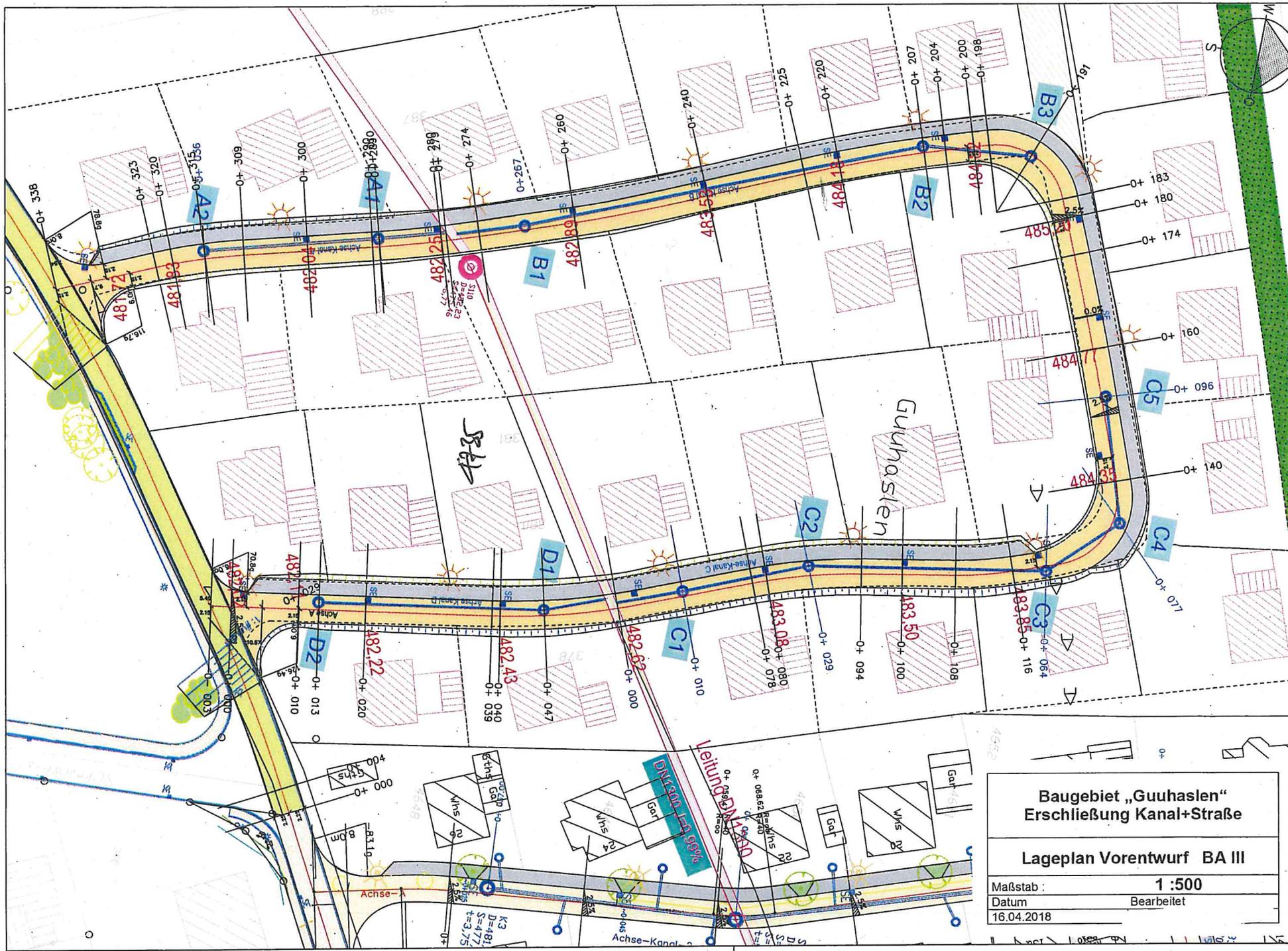
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag gemäß § 4 LBOVVO
 Landkreis: Konstanz
 Gemarkung: Welschingen

Maßstab 1: 500



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Keine Gewähr für unterirdische Leitungen.



BAUGESUCH

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES
EINFAM.-WOHNHAUSES
MIT EINLIEGERWOHNUNG
UND DOPPELGARAGE

BAUORT

IM GUUHASLEN
78234 ENGEN-WELSCHINGEN

FLURST. NR.: 4734

BAUHERR

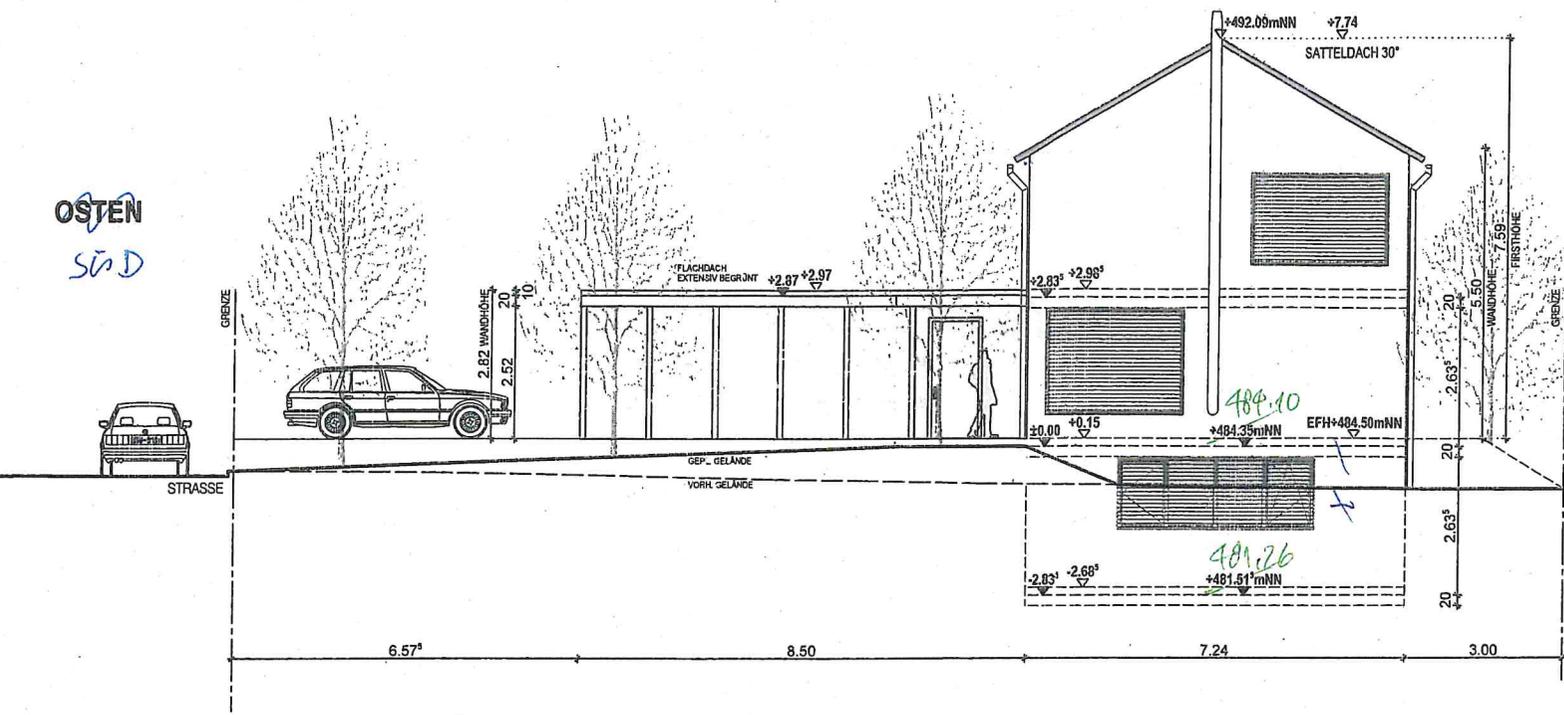
ARCHITEKT

GEZEICH:

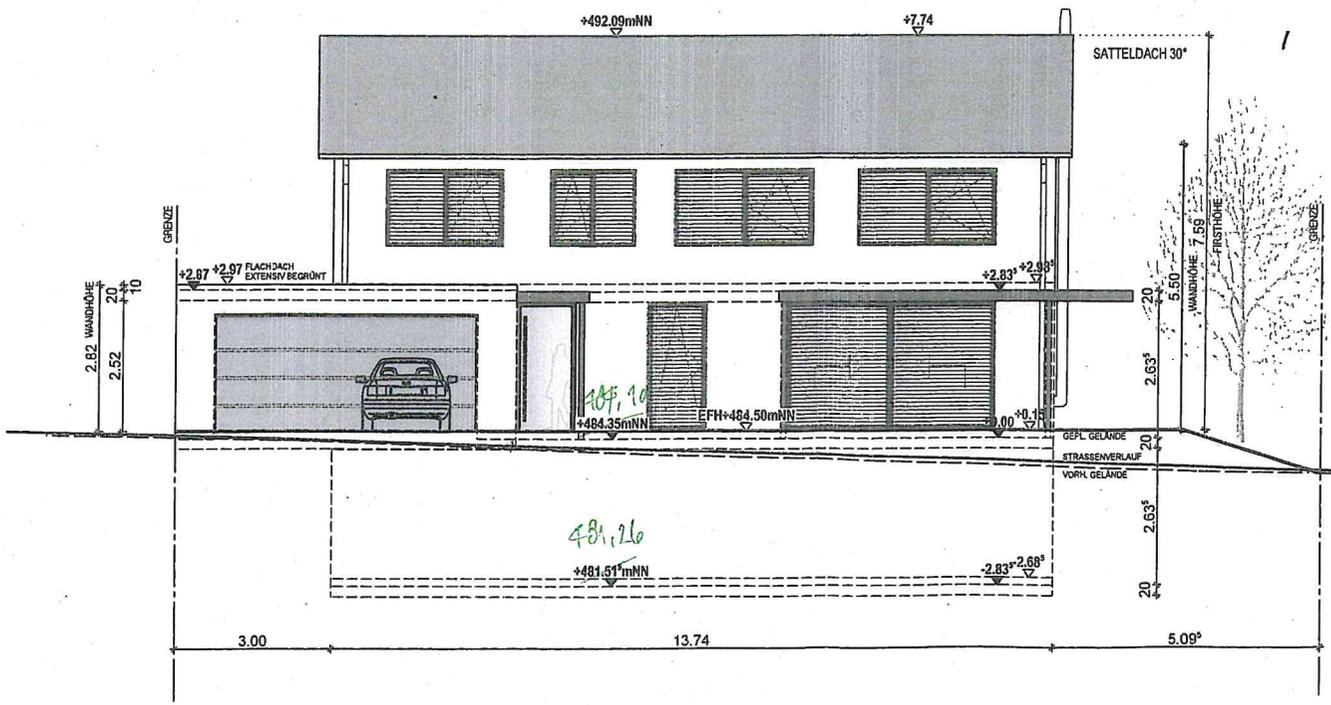
ANSICHTEN 1

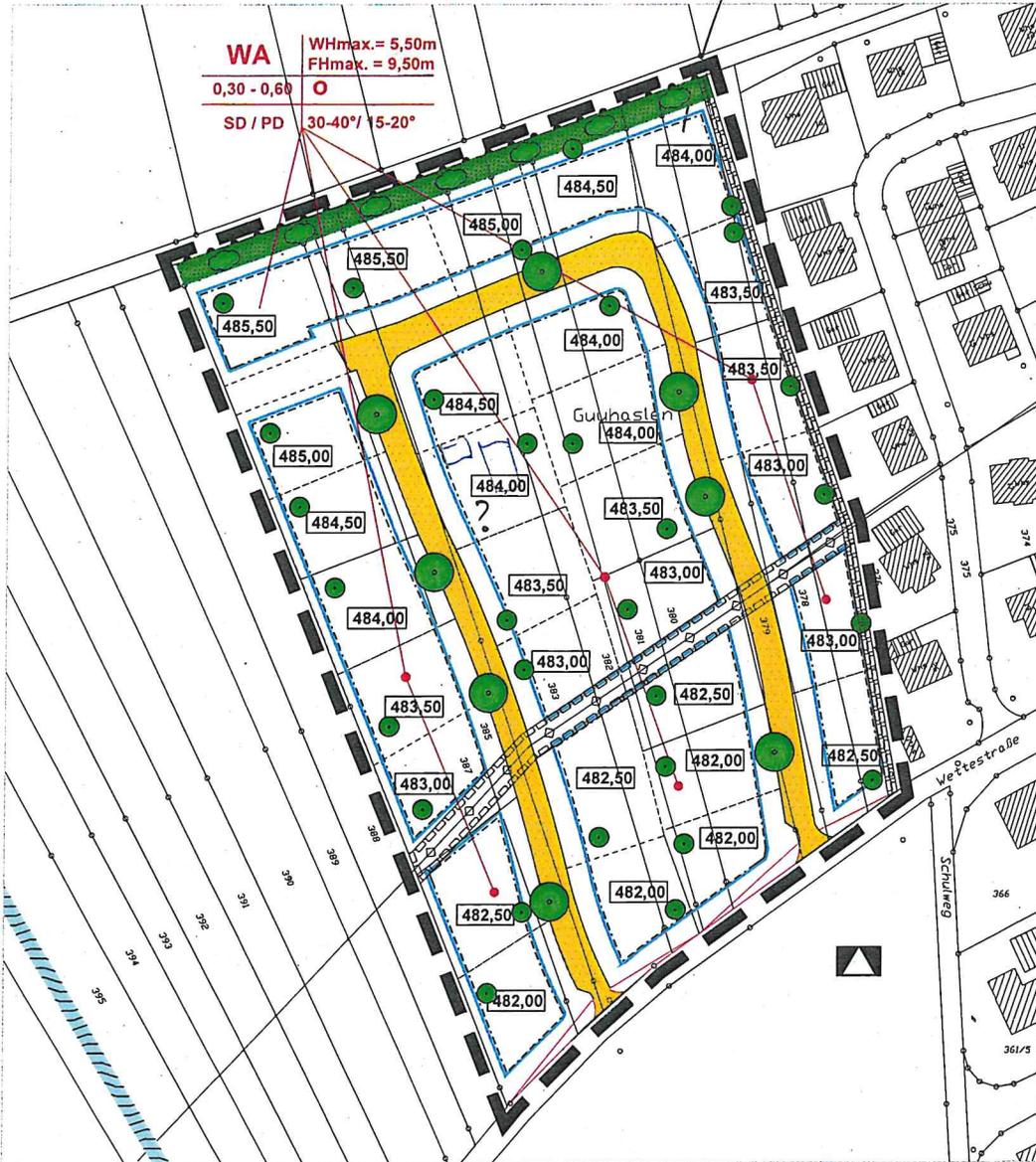
M 1 : 100

OSTEN
SÜD



SÜDEN
WEST





PLANZEICHENERKLÄRUNG :

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 3 Ziff. 1 - 5 BauNVO)

2.0 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl als zulässiges Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl als zulässiger Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
WHmax. Wandhöhe als Höchstgrenze; Unterer Bezugspunkt = Bezugshöhe in mÜNN; Oberer Bezugspunkt = Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
FHmax. Firsthöhe als Höchstgrenze; Unterer Bezugspunkt = Bezugshöhe in mÜNN; Oberer Bezugspunkt = höchster Punkt des Daches.

3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 74 3 LBO)
 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB)
 Abweichungen des vorgegebenen Standorts, der durch Planzeichen festgelegten Bäume und Sträucher sind möglich.
 Sträucher anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB)
 Wasserflächen (Welschinger Dorfteich)

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit integrierten Gehweg- und Parkstreifen
 - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.0 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Engen, dem Abwasserwerkverband Hegau-Nord, dem Energieversorgungsnetzbetreiber und der Post.)

II. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ Abs. 7 BauGB)
 Bezugshöhe in m.Ü.N.N.

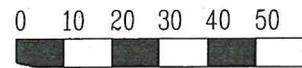
Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenebene des Fahrbahnrandes, unzulässig.

Dachformen
 SD = Satteldach, PD = Pultdach

Vorhandene Flurstücknummern
 Bestehendes Gebäude
 Fläche für Schulen
 Vorhandene Grundstücksgrenze
 Vorgeschlagene Grundstückskontur

Nutzungsschablone :

Baugebiet	Wandhöhe max.
GRZ - GFZ	Firsthöhe max.
Dachformen	Bauweise
	Dachneigungen



Stand Kartengrundlage vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung: 20.11.2017

