

Mitteilung zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Engen-Stetten, Neuhewenstraße, Flst.Nr. 954

Der Bauherr plant in Engen-Stetten in der Neuhewenstraße auf Flst.Nr. 954 ein Wohngebäude zu bebauen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Am Steinmauerweg“, rechtsverbindlich seit 14.11.1972.

Geplant ist 13,00 x 8,00 m großes Einfamilienhaus zu errichten. Die GRZ und GFZ und Geschossigkeit werden mit der Baumaßnahme eingehalten. Das Gebäude soll auf der östlichen Teilfläche des über 1400 m² großen Grundstücks außerhalb des Baufensters errichtet werden. Nach Bebauungsplan befindet sich im Baufenster auf der östlich Grundstückshälfte.

Der Antragsteller möchte das Gebäude außerhalb des Baufensters errichten um möglichst viele der alten Obstbäume zu erhalten. In Folge würde jedoch eine weitere Bebauung im Baufenster in der Zukunft möglich. Bei ähnlichen Anträgen wurde in der Vergangenheit nur eine Befreiung für eine Überschreitung des Baufensters erteilt, wenn ein größerer Teil des Gebäudes innerhalb des Baufensters gelegen ist. Eine komplette Befreiung wird nicht empfohlen.

Der Neubau ist mit einer Traufhöhe von bergseitig 3,75 m und bergseitig 7,90 m geplant. Nach Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von bergseitig 3,00 m und bergseitig 6,00 m zulässig. Im Umfeld wurden bereits bei zwei Bauanträgen entsprechende Befreiungen mit der Begründung des steilen Geländeverlaufs erteilt. Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhen kann zugestimmt werden. Eine deutlich größere Abweichung wird hingegen kritisch gesehen.

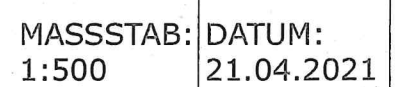
Die Erschließung der Grundstücke ist über eine in Serpentina geplanten Straße vom Süden vorgesehen. Die Erschließung ist jedoch nicht erfolgt und es steht aus, ob sie überhaupt absehbar realisiert werden kann. Das Flst.Nr. 954 liegt an einem städtischen Weg über den die Nachbargrundstücke bereits erschlossen sind. Die Fortsetzung des Weges nach Süden und Verbindung mit dem Steinmauerweg soll im Zuge der Erschließung jedoch aufgegeben werden.

Für das Flst.Nr. 954 kann angenommen werden, dass es als erschlossen gilt. Nun beantragt der Antragsteller einen Kanal in dem noch vorhandenen Weg bis zur Herstellung der geplanten Erschließung legen zu dürfen. Dieser Kanal müsste als Baulast gesichert werden. Alternativ besteht die Möglichkeit einen Kanalanschluss in der Neuhewenstraße zu bauen – allerdings ist hierfür eine Hebeanlage erforderlich.

Dr.Nr. Bauvoranfrage
Neuhewenstraße

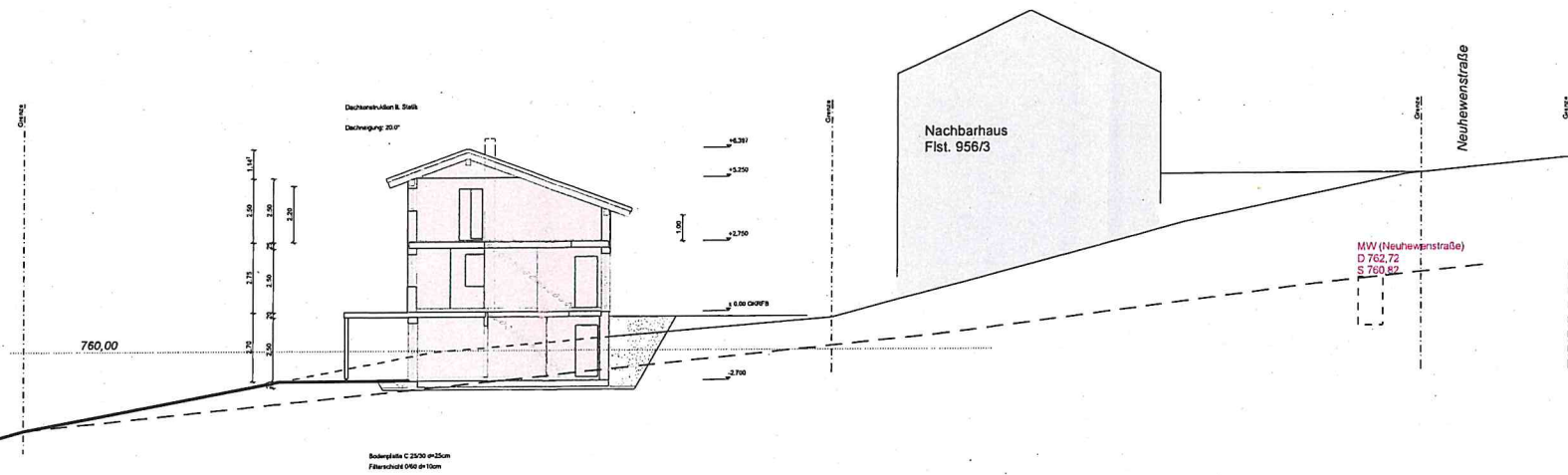
Da eine Alternative Erschließungsmöglichkeit besteht und eine Hebeanlage als Stand der Technik betrachtet werden kann, wird abgeraten eine Zustimmung für die provisorische Leitung zu erteilen und eine Baulast zu übernehmen

Der Bauvoranfrage und den beantragten Befreiungen hinsichtlich Lage außerhalb des Bau-fensters und Kanalanschluss im Steinmauerweg wird empfohlen nicht statt zu geben. Der Befreiung von den Traufhöhen könnte entsprochen werden.

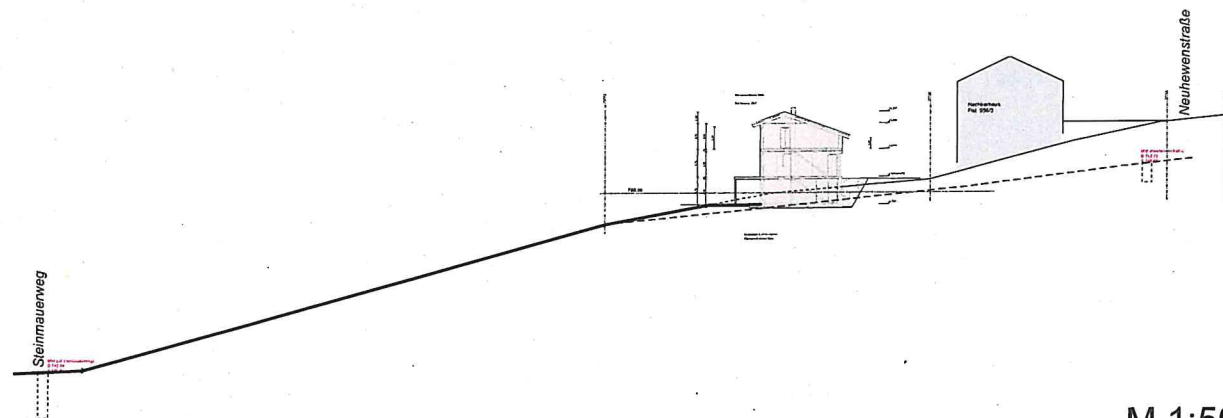


MASSSTAB:
1:500

17. Mai 2021



M 1:200



M 1:500

