



Gemeinderat
am 22.06.2021
öffentlich
Datum: 17.06.2021

Anlage: Pläne

Mitteilung zum Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten sowie 1 Stellplatz (HAUS A) in Engen, Aacher Straße, Flst.Nr. 2241/3

Der Bauherr plant in Engen, in der Aacher Straße, Flst.Nr. 2241/3, ein Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen und Stellplätzen zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „L191 – 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 06.05.2015.

Der Bauherr hatte eine Bauvoranfrage gestellt, um im Vorfeld die Zustimmungen zu erforderlichen Befreiungen abzuklären. Diese und die erforderlichen Befreiungen wurde am 04.02.2021 positiv beschieden. Der Bauantrag wurde nun für jede der beiden Haushälften getrennt vorgelegt. Im Folgenden wird Haus A und B separat behandelt. Im Folgenden wird Haus A beschrieben.

Geplant sind zwei Doppelhaushälften mit je drei Wohnungen. Das Gebäude soll drei Geschosse aufweisen und wird damit eine rechnerische Wandhöhe von 8,04 m - bezogen auf den Bezugspunkt des Bebauungsplans in der Aacher Straße - aufweisen. Das Dach ist als Flachdach geplant, pro Geschoss entstehen zwei Wohneinheiten.

Bereits 2016 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, die einen Neubau mit drei Vollgeschossen zuzüglich Attikageschoss vorsah. Der TUA hatte seinerzeit grundsätzlich Zustimmung signalisiert – die Bauvoranfrage wurde dann aber zurückgezogen.

Gemäß Vorgabe des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet festgesetzt und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von 12,00 m zulässig. Die rechnerische Bezugshöhe ist auf Mitte Aacher Straße mit 520,11 m üNN festgelegt.

Die Bebauung wird nach den vorliegenden Plänen das Baufenster in Richtung Straßenböschung Eselsbrücke B 491 überschreiten. Dies ist von der Straßenbauverwaltung zu prüfen – wird durch die Böschung und den Abstand zur Straße aber unkritisch gesehen. .

Gegenüber der Bauvoranfrage ist jetzt eine um 0,05 m Wandhöhe von ca. 8,04 m vorvorgesehen und bedürfte somit einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans von 1,54 m. Die Firsthöhe ist nach dem Bebauungsplan bis 12,00 m zulässig und eingehalten.

Mit dem Bauantrag wird die GRZ beim Haus A um 30% überschritten, wobei die Überschreitung durch die Anrechnung der Nebenanlage entsteht. Betrachtet man beide Grundstücke und Haushälften gemeinschaftlich, so entsteht eine Überschreitung von 0,13 (15%).

Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen und liegt in zentraler Lage. Nach der BauNVO wäre eine Dichte von 0,6 zuzüglich Nebenanlagen möglich. Dieser Wert wird mit beiden

Dr.Nr. Mitteilung Bauantrag

Haushälften einzeln und bei gemeinsamer Betrachtung unterschritten. Im Sinne einer Nachverdichtung in zentraler Lage kann die Überschreitung der GRZ hingenommen werden.

Dem Bauantrag, der erforderlichen Überschreitung der Wandhöhe um 1,54 m, der Überschreitung des Baufensters im Norden und der Überschreitung der GRZ kann zugestimmt werden. Die Straßenbauverwaltung soll auf den möglichen Eingriff in die Böschung hingewiesen werden.

LAGEPLAN

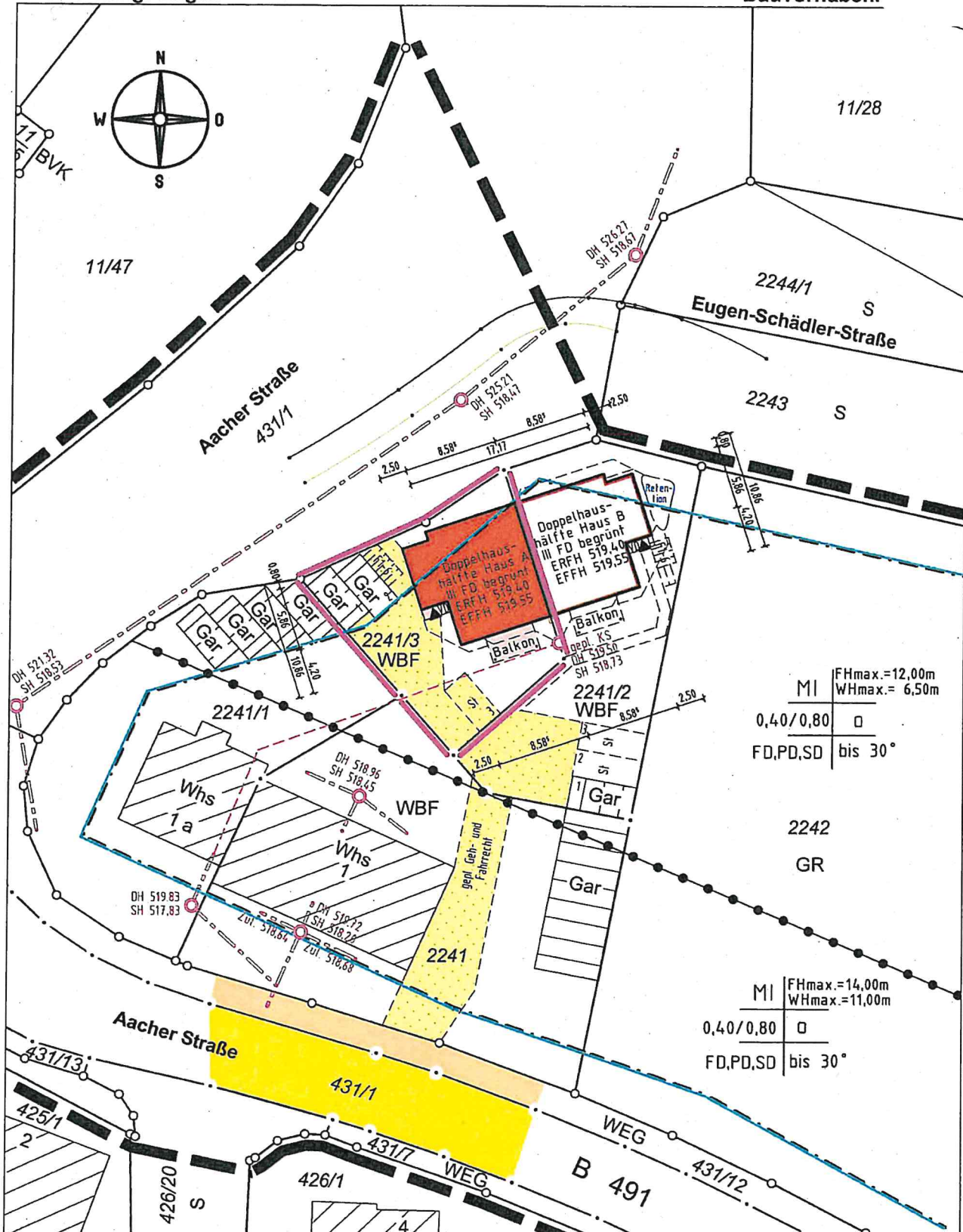
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag gemäß § 4 LBOVVO

Landkreis: Konstanz

Gemarkung: Engen

Maßstab 1: 500

Bauvorhaben:



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

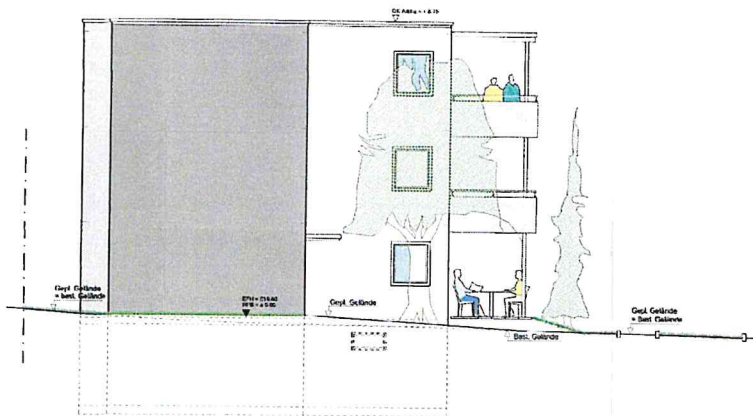
Keine Gewähr für unterirdische Leitungen.

Haus A

ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST

