



Gemeinderat  
am 22.06.2021  
öffentlich  
Datum: 17.06.2021

Anlage: Pläne

**Mitteilung zum Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses mit 3 Wohneinheiten sowie 2 Stellplätzen (HAUS B) in Engen, Aacher Straße, Flst.Nr. 2241/2**

Der Bauherr plant in Engen, in der Aacher Straße, Flst.Nr. 2241/2, 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 B beschrieben.

Gepplant 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 vorgesehen 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 um 1% beim Haus B überschritten, wobei die Überschreitung durch die Anrechnung der Nebenanlage entsteht. Die Überschreitung ist gering und kann 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

Dr.Nr. Mitteilung Bauantrag

werden. Die Straßenbauverwaltung soll auf den möglichen Eingriff in die Böschung hingewiesen werden.



# Haus B

