

Mitteilung zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung 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. Der Antragsteller hatte bereits eine Bauvoranfrage eingereicht, die durch die geänderten Pläne ersetzt wird, da die erste Planung nicht genehmigungsfähig gewesen ist.

Geplant ist ein 12,00 x 7,00 m großes Einfamilienhaus zu errichten. Die GRZ, GFZ und Geschossigkeit werden mit der Baumaßnahme eingehalten. Das Gebäude soll zu Teilen außerhalb des Baufensters errichtet werden. Nach Bebauungsplan befindet sich ein Baufenster auf der östlichen Grundstückshälfte.

Der Antragsteller möchte das Gebäude teilweise außerhalb des Baufensters errichten um möglichst viele der alten Obstbäume zu erhalten. Bei ähnlichen Anträgen in Stetten wurde in der Vergangenheit einer Befreiung für die Überschreitung des Baufensters erteilt, wenn ein größerer Teil des Gebäudes innerhalb des Baufensters gelegen ist.

Der Neubau ist mit einer Traufhöhe von bergseitig 4,24 m und talseitig 5,30 m geplant. Nach Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von bergseitig 3,25 m und talgseitig 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 nach Bebauungsplan über eine in Serpentinaen 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 über den vorhandenen Stichweg als erschlossen gilt. Es besteht die Möglichkeit einen Kanalanschluss in der Neuhewenstraße zu bauen – allerdings ist hierfür eine Hebeanlage erforderlich.

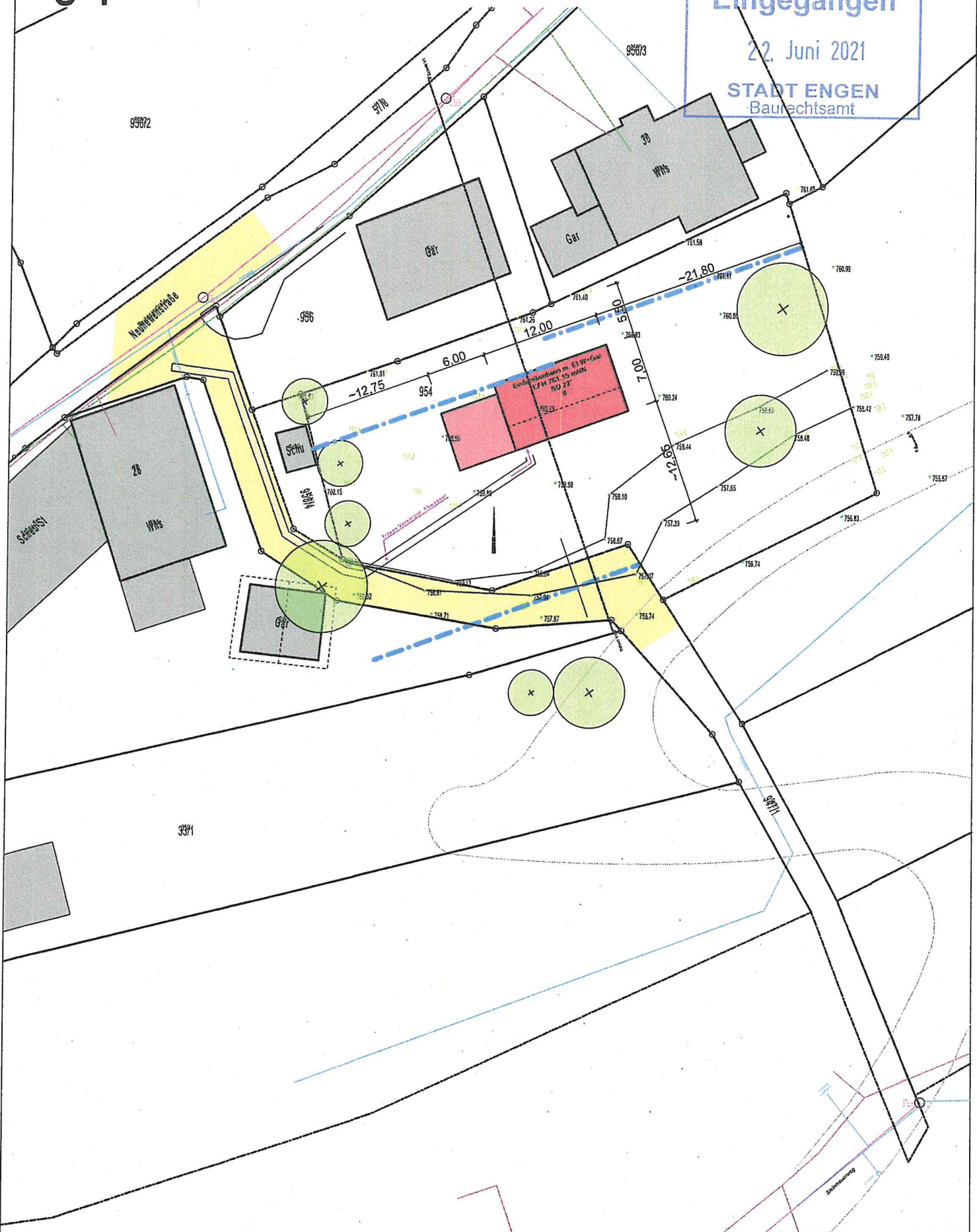
Der Bauvoranfrage und den beantragten Befreiungen hinsichtlich Lage teilweise außerhalb des Baufensters kann stattgegeben werden. Dieser Punkt ist allerdings nachbarschützend

Lageplan M 1:500

Eingegangen

22. Juni 2021

STADT ENGEN
Baurechtsamt



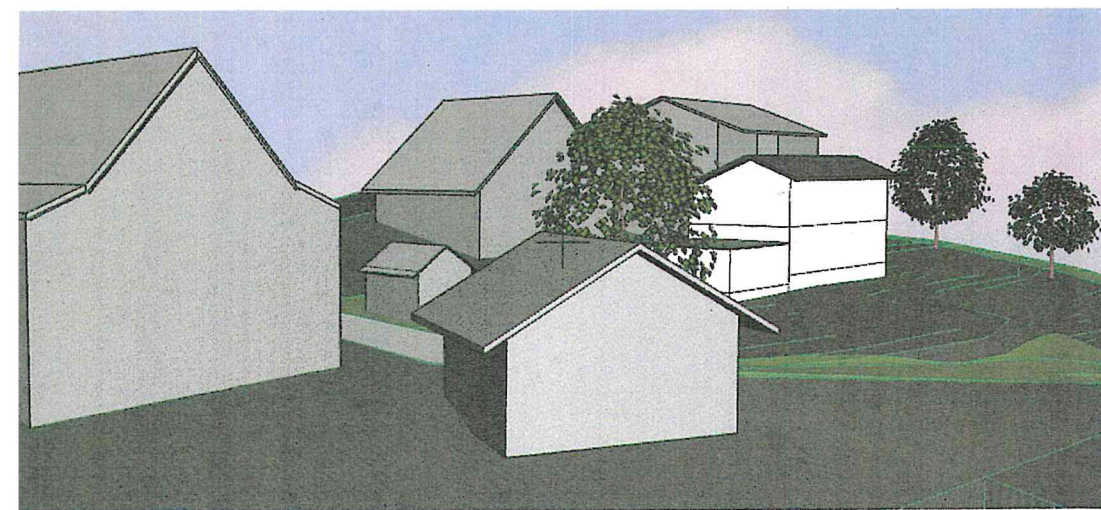
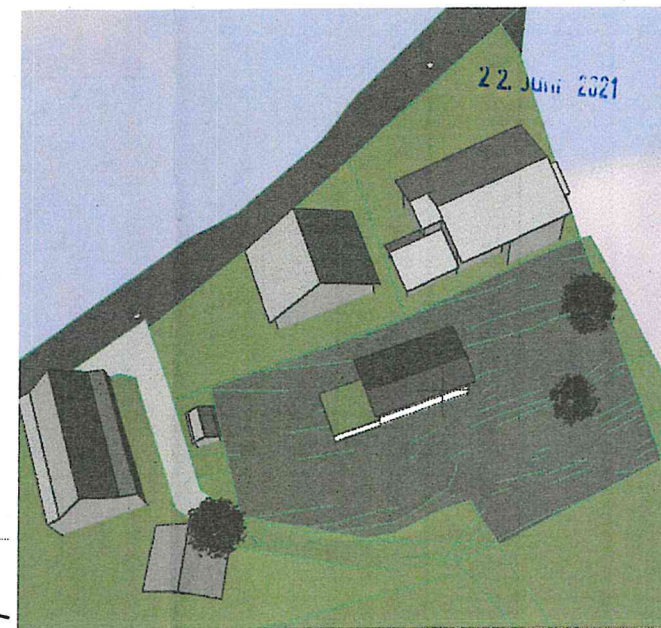
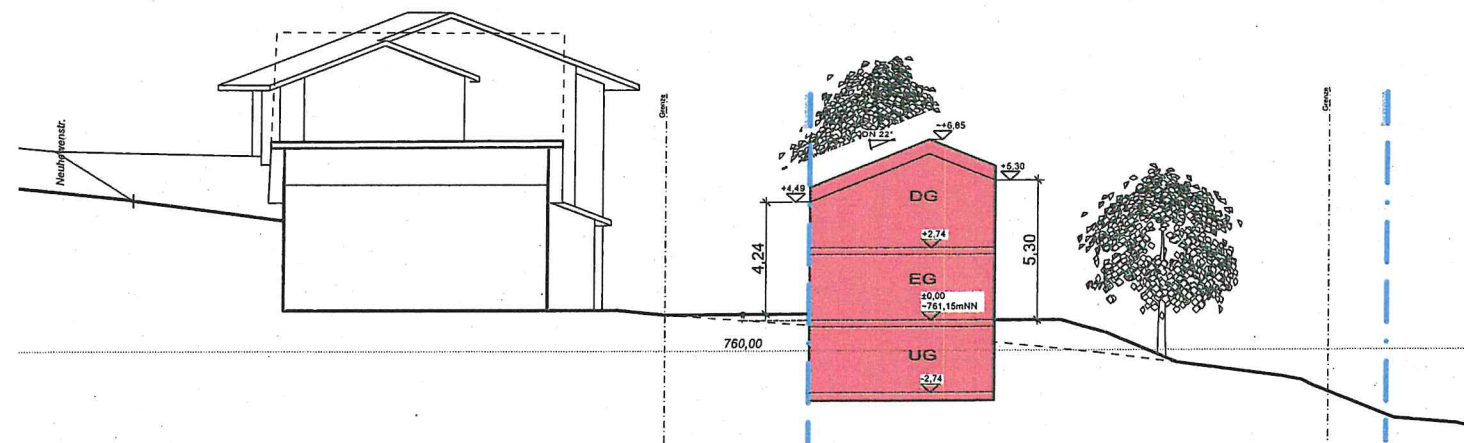
BAUVORHABEN:

Neubau Einfamilienwohnhaus m. ELW+Garage
Neuhewenstraße, Flst.Nr. 954
78234 Engen-Stetten

AB:

021

Schnittübersicht M 1:200



BAUVORHABEN:
Neubau Einfamilienwohnhaus m. ELW+Garage
Neuhewenstraße, Flst.Nr. 954
78234 Ennen-Stetten

AB:

021