

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 207-21

Amt: Stadtbauamt	Datum: 22.11.2021
Verfasser: Distler, Matthias	AZ:

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	09.12.2021	Ö	Beschlussfassung

Information über eine vorliegende Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus in Engen-Neuhausen Maierbachstraße/Mühlenweg / Beschlussfassung zur Änderung des Geltungsbereichs und der Weiterführung des Bebauungsplans am Hinterbach in Neuhausen

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant in Engen – Neuhausen in der Maierbachstraße/Mühlenweg auf Flst.Nr 66, 66/101, 67/5 und 67/104 ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Der Baugrund liegt Großteils in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen. Im Wege einer Bauvoranfrage soll die Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und je einem Stellplatz pro Wohneinheit. Das Gebäude soll 12,00 x 12,00 m groß, bergseitig eine Wandhöhe von 6,40m und talseitig von 9,20m aufweisen. Geplant ist ein Satteldach mit 30° Neigung und Dachaufbauten.

Ausgehend von den bestehenden Gebäuden im Umfeld wirkt der geplante Neubau auf dem recht kleinen Grundstück sehr massiv. Die Gebäudehöhe ist höher sein als bei dem im Westen anschließendem Nachbarbau. Die geplante Anzahl der Stellplätze wird für zu gering erachtet, insbesondere da im Umfeld keine Stellflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen.

Eine Teilfläche des Grundstücks liegt im Bereich des Bebauungsplans „Am Hinterbach“ für den am 03.06.2014 ein Aufstellungsbeschluss erfolgt ist, die Planung dann aber nicht weiterverfolgt wurde. Die nachgeforderten Unterlagen mit Höhenangaben und der Aufnahme der Nachbarbebauung bestätigen, dass der Bau zwar etwas höher als die folgende Bebauung ist, sich aber nach §34BauGB einfügt.

Dem Gemeinderat wird empfohlen das Planungsverfahren aufzugreifen und das Grundstück zu überplanen um sicherzustellen, dass mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gebaut werden. Darüber hinaus kann im Planungsverfahren die Dichte der Bebauung, die zulässige Wand und Firshöhen geregelt werden.

Der Bauherrschaft soll signalisiert werden, dass zur vorliegenden Planung keine Zustimmung zu erwarten ist, ggf. wird die Zurückstellung des Bauantrages oder der Erlass einer

Veränderungssperre in Erwägung gezogen.

Beschlussvorschlag:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens am Hinterbach in Neuhausen soll erweitert und das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Beschluss:

Anlagen: