

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 090-22

Amt: Stadtbauamt	Datum: 11.03.2022
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	22.03.2022	Ö	Beschlussfassung

Information über eine vorliegende Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus in Engen-Neuhausen Maierbachstraße/Mühlenweg

Sachverhalt:

Im TUA am 9.12.2021 wurde eine erste Bauvoranfrage vorgestellt und auf Grund der geplanten Anzahl an Wohnungen und fehlender Stellplätze beschlossen das begonnene Bebauungsplanverfahren aufzugreifen und den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern. Der Änderungsbeschluss erfolgte im TUA am 17.02.2022.

Der Antragsteller hat vor diesem Hintergrund seine Bauvoranfrage geringfügig geändert und plant jetzt in Engen – Neuhausen in der Maierbachstraße/Mühlenweg auf Flst.Nr 66, 66/101, 67/5 und 67/104 ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten zu errichten. Der Baugrund liegt Großteils in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist derzeit nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen, da der Bebauungsplanentwurf noch nicht soweit ausgearbeitet ist, dass die Grundzüge der Planung daraus abgeleitet werden können.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus jetzt mit vier Wohnungen und je 1,5 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 Höhenangaben und die Aufnahme der Nachbarbebauung zeigen, dass der Bau zwar etwas höher als die folgende Bebauung ist, sich aber nach §34BauGB einfügt.

Die geplante Anzahl der Stellplätze entspricht den sonst in Bebauungsplanverfahren in letzter Zeit geforderten. Im Umfeld stehen keine Stellflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung weshalb die erhöhte Stellplatzzahl gerechtfertigt ist. Der Bauvoranfrage kann zugestimmt werden. Alternativ müsste eine Zurückstellung der Bauvoranfrage oder der Erlass einer Veränderungssperre bis die Grundzüge der Planung erarbeitet sind in Erwägung gezogen werden.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und insgesamt 6 Stellplätzen = 1,5 pro Wohneinheit wird zugestimmt

Anlagen: