Dr.Nr.

STADT ENGEN IM HEGAU

Gemeinderat
am 22.03.2022
öffentlich
Datum: 21.03.2022
Amt: Stadtbauamt
Verfasser: LW

Anlage: Lageplan, Ansichten

Mitteilung zum Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage in Engen, Hewenstraße, Flst.Nr. 1269/6

Der Bauherr plant in Engen in der Hewenstraße auf Flst.Nr. 1269/6 ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Maierhalden", rechtsverbindlich seit 16.04.1958. Da außer der Straßen- und Bauflucht keine Festsetzungen bestehen, erfolgt die weitere Beurteilung nach § 34 BauGB.

Geplant ist ein Neubau mit einer Grundfläche von 19,99 x 16,49 m mit sieben Wohnungen. Auf der Südostseite ist eine Zufahrt zur Garage mit 9 Stellplätzen ins Untergeschoss und vor dem Gebäude fünf Stellplätze geplant. Das Dach ist als Flachdach mit 2% Gefälle vorgesehen.

Der Neubau ist zur Straße hin dreigeschossig zzgl. Attikageschoss. Das Untergeschoss springt um 3 m vor. Darüber befinden sich die Balkone der beiden Obergeschosse. Talseitig weist das Gebäude eine Wandhöhe von ca. 9,5 m vom Untergeschoss bis zur gemauerten Brüstung des Attikageschosses auf. Bergseitig ist das Gebäude zweigeschossig mit einer Wandhöhe von ca. 6,0 m geplant.

Die Firsthöhe des flachgeneigten Daches ist mit 9,63 m über dem teilweise ins Gelände eingebundene Untergeschoss bzw. 12,48 m ab dem Niveau des Untergeschosses angegeben. Der Neubau bleibt damit unter der Wand- und Firsthöhe des östlich bestehenden Mehrfamilienbaus. Das westlich bestehende Wohnhaus weist talseitig nur zwei Geschosse auf und ist etwa 1,20 m niedriger.

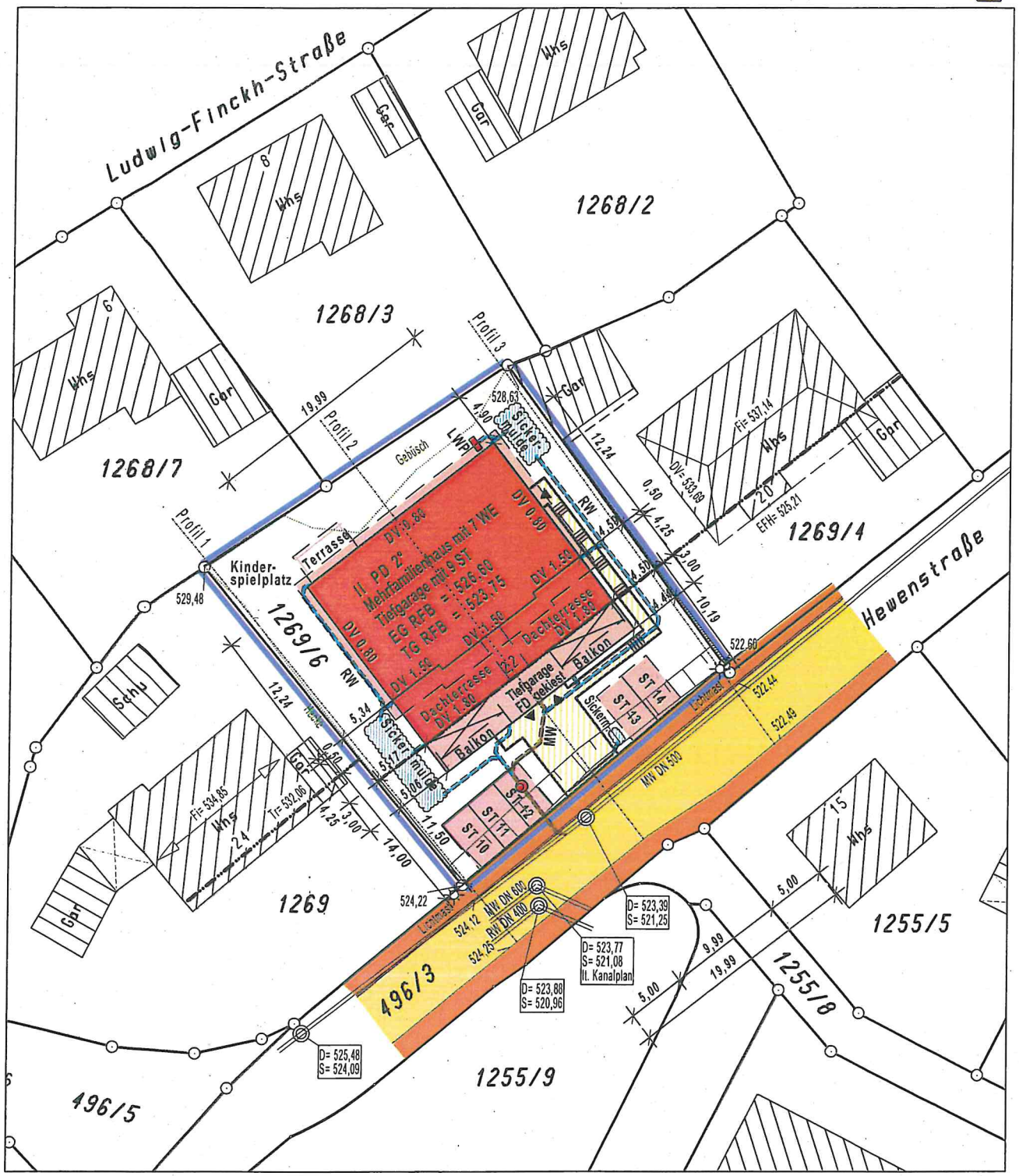
In der Gemeinderatssitzung am 27.04.2021 wurde ein Beschluss zur Änderung des Teilbebauungsplanes „Gewann Maierhalden" gefasst und zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen. Hintergrund war, dass ein Bauantrag vorlag, der von der Größe und Struktur sich aus Sicht der Stadtplanung im Umfeld nicht einfügte. In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses (TUA) am 17.06.2021 wurde die Bestandsanalyse zur Änderung des Bebauungsplanes vorgestellt und die Planungsziele abgesteckt.

Während eine Veränderungssperre besteht, ist es nicht ausgeschlossen, dass im selben Geltungsbereich Bauvorhaben genehmigt werden können, sofern diese städtebaulich den Vorstellungen der Planungsüberlegungen entsprechen und vom Gemeinderat dem Projekt zugestimmt wird.

Bezogen auf die Topographie und Struktur des Umfeldes fügt sich Baukörper und die geplante Höhe ein. Der Entwurf widerspricht den formulierten Planungszielen nicht. Der Überschreitung der Bauflucht mit dem Untergeschoss und den Balkonen kann vor dem Hintergrund, dass auch der Nachbarbau die Bauflucht überschreitet, zugestimmt werden. Folglich kann dem Bauantrag zugestimmt und eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Gemeinde :Engen
Gemarkung :Engen
Landkreis :Konstanz

Lageplan - zeichnerischer Teil zum Bauantrag



Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§4 Abs. 2 LBOVVO)
Zeichnerischer Teil nach

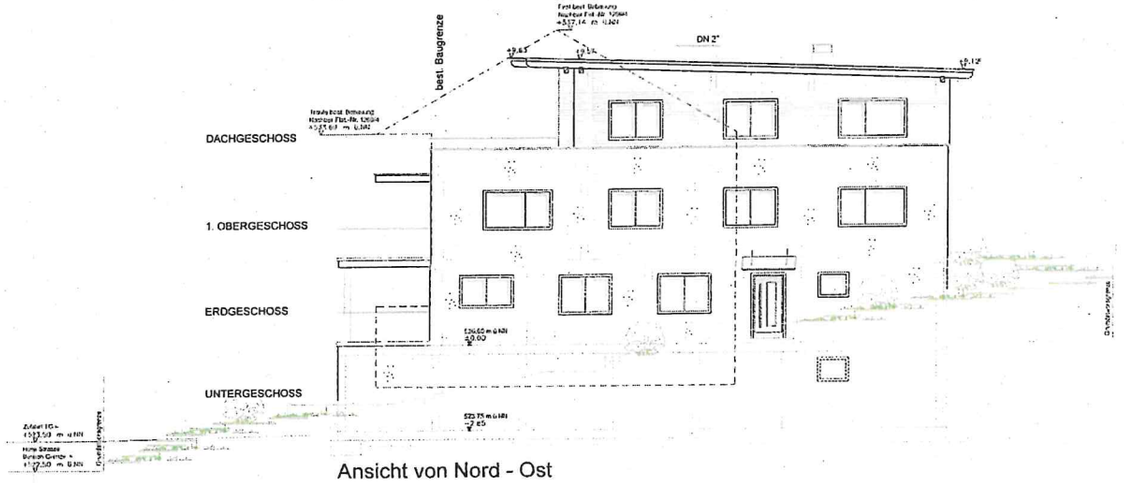
10 5 0 10 20

Maßstab 1 : 500

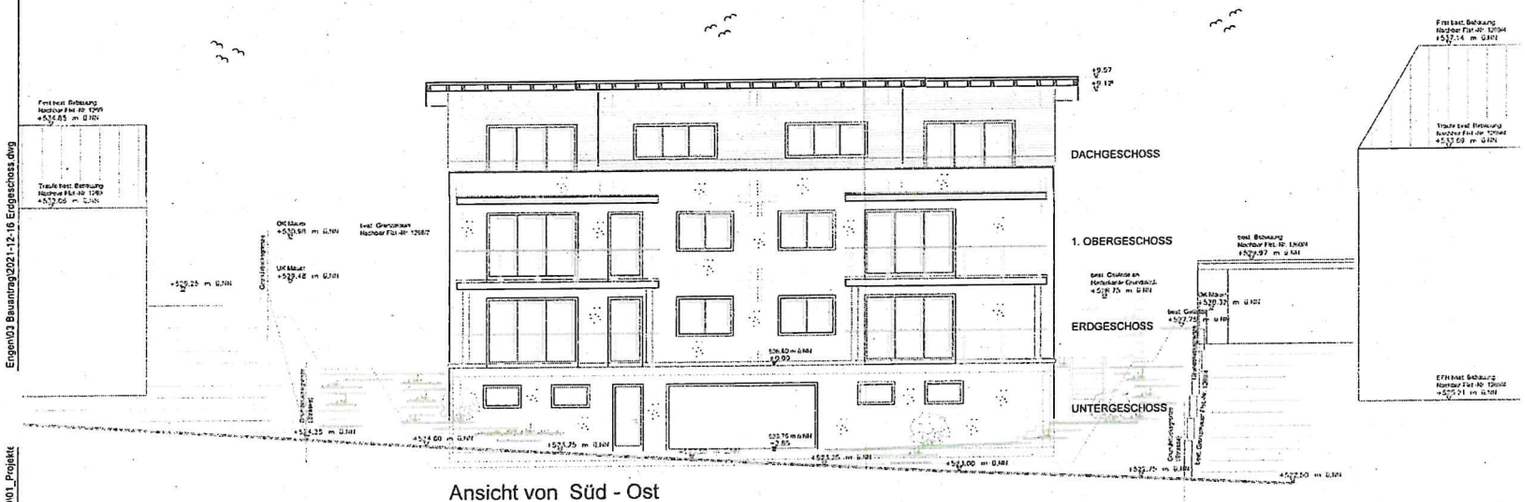
Für den Höhenanschluß wurde der Kanalplan der Gemeinde angehalten

Keine Haftung für sonst. unterirdische Leitungen.

19323lv.gvp



Ansicht von Nord - Ost



Ansicht von Süd - Ost

BAUANTRAG

Projekt
Neubau eines Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten in Engen, Hewens Flst.-Nr. 1269/6

Plan
Ansicht SO - NO

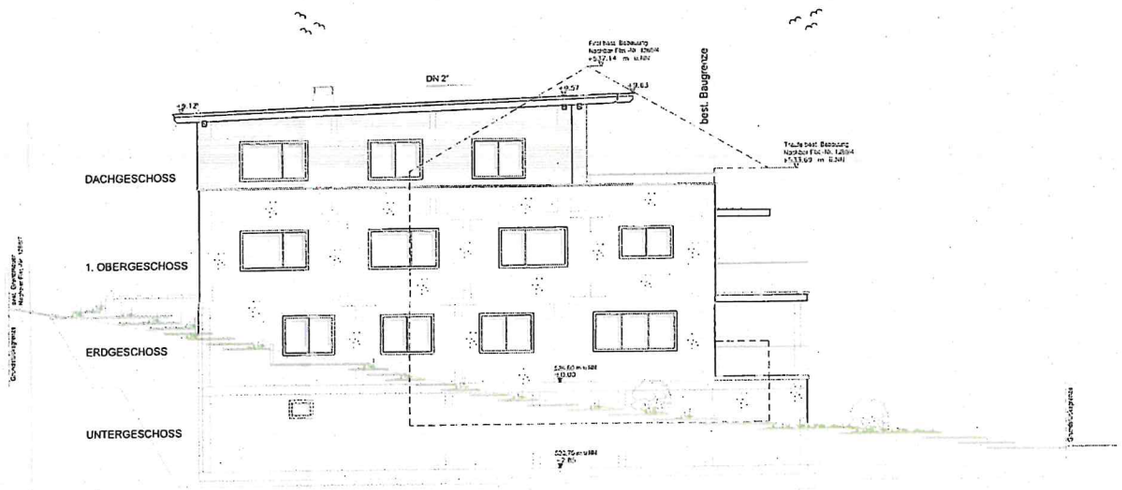
Maßstab
1:100

Datum Planverfasser

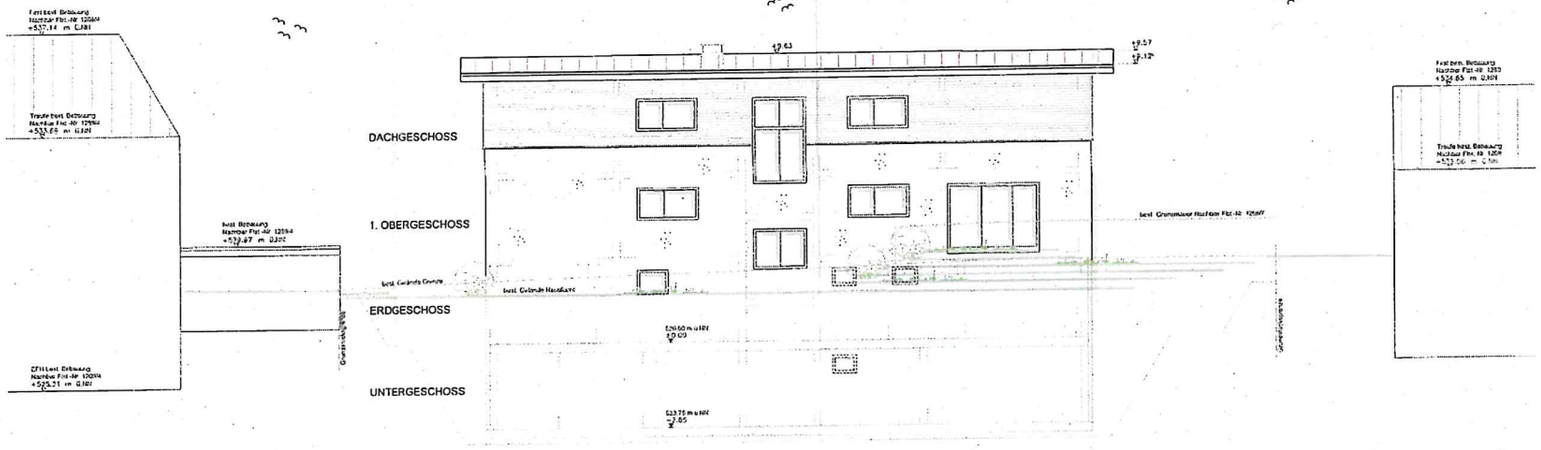
Engen\03 Bauantrag\2021-12-16 Erdgeschoss.dwg

O:\02_CAD\01_Projekte

ez.: SL



Ansicht von Süd - West



Ansicht von Nord - West

BAUANTRAG

Projekt
Neubau eines Mehrfamilienhaus
mit 7 Wohneinheiten in Engen,
Hewenstr Ist.-Nr. 1269/6

Plan
Ansicht SW - NW

Maßstab
1:100

Datum Planverfasser

- Engen\03 Bauantrag\2021-12-16 Endgeschoss.dwg

O:\02_CAD\01_Projekt

: SL