

Dr.Nr.

Gemeinderat
am 26.07.2022
öffentlich
Datum: 13.07.2022
Amt: Stadtbauamt
Verfasser: Katrin Speck

Anlage: Lageplan, Schnitt, Ansichten

Mitteilung zur Bauvoranfrage für die Bebaubarkeit des Grundstückes durch ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten in Engen, Deicherbuck, Flst.Nr. 414

Der Antragsteller will im Zuge einer Bauvoranfrage die Zulässigkeit eines Neubaus im Deicherbuck 5 in Engen, Flst.Nr. 414 klären. Der Baugrund liegt im Wesentlichen 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.

Bereits im Jahr 2020 wurden verschiedenen Bauvoranfragen eingereicht wobei eine kleine Teilfläche des Flst. Nr. 413 mit überplant wurde und im Bereich des seit dem 01.12.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans „Breitestraße“ lag. Ursprünglich war geplant ein Mehrfamilienhaus mit 7 Stellplätzen zu errichten. Die Höhe des neuen Wohnhauses beträgt bergseitig 3 Geschosse und talseitig 5 Geschosse zuzüglich eines steilen Satteldachs. Der Neubau soll mit einer Größe von 13,50x10,60 m gebaut werden, wobei durch den steilen Nordhang ein Teil des Gebäudes tief gegründet werden muss und von dort betrachtet eine Gebäudehöhe von ca.19,25 m bis zum First entstehen würde.

Ausgehend von der bestehenden Bebauung ist der geplante Neubau im First um etwa ein halbes Geschoss höher. Die Traufe ist geringfügig höher geplant, obwohl der Deicherbuck vom Eingang des Bestandsbaus um fast ein Geschoss abfällt. Die Gebäude auf den im Westen angrenzenden Grundstücken sind deutlich kleinteiliger und niedriger. Daran anschließend befinden sich allerdings zwei größere Mehrfamilienhäuser, die talseitig 7 Geschosse aufweisen und bis zum Geländeniveau der Breitestraße reichen.

Die weitere Bebauung im Bereich des geplanten Neubaus ist kleinteilig und weist talseitig in der Regel etwa 3 Geschosse auf. Eine Teilfläche des geplanten Neubaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der an diesem steilen Hang eine private Grünfläche festlegt. Da die Teilfläche eher untergeordnet scheint, könnte hier einer Abweichung vom Bebauungsplan zugestimmt werden. Auf den steilen Hang und eine ggf. erforderliche Hangsicherung wird hingewiesen.

Der Neubau fügt sich von seiner Höhe her nicht ins Umfeld ein. Die überplante Grundfläche und Nutzung würde sich einfügen. Dem Antragsteller wurde empfohlen, die Pläne zu überarbeiten. Inzwischen liegen geringfügig geänderte Pläne vor. Die Dachneigung wurde auf 40° geändert, wodurch der First um etwa 1,25 m niedriger ausfällt. Auch die Nordfassade wurde überarbeitet und ist jetzt geschlossener geplant, um sich stärker an die Nachbarbebauung anzupassen. Auch wurde die umliegende Bebauung schemenhaft aufgenommen und dargestellt.

Trotz der Änderung bestehen nach wie vor Bedenken, dass sich das Vorhaben einfügt. Auch ist kein exaktes Höhenmaß der Nachbarbebauung vorhanden, so dass auch

Dr.Nr.

Bedenken hinsichtlich der Richtigkeit der Zeichnungen bestehen. Die Straße Deicherbuck fällt nach Osten ab. Eine mögliche Bebauung müsste dies berücksichtigen und eine deutliche Höhenstaffelung aufweisen. Wie schon bei der ersten Planung wird daher gefordert, das Vorhaben um ein Geschoss zu reduzieren.

Um sicher zu stellen, dass die städtebaulichen Überlegungen durchgesetzt werden können, wurde dem TUA empfohlen, ggf. einen Bebauungsplan zu erstellen und den Antrag zurückzustellen. Der Bauvoranfrage sollte daher nicht zugestimmt werden.

Deshalb folgte eine weitere Überplanung vor. Das Gebäude wurde dabei um weitere 1,10 m in der Wand- und Firsthöhe reduziert, wobei eine der beiden Dachgeschosswohnungen entfällt. Die Gebäudehöhe würde jetzt dem Geländeverlauf am Deicherbuck entsprechen und sich in der Höhenstaffelung zu den bestehenden Gebäuden der Nachbarbebauung und nach § 34 BauGB ins Umfeld einfügen. Der Bauvoranfrage konnte zugestimmt werden.

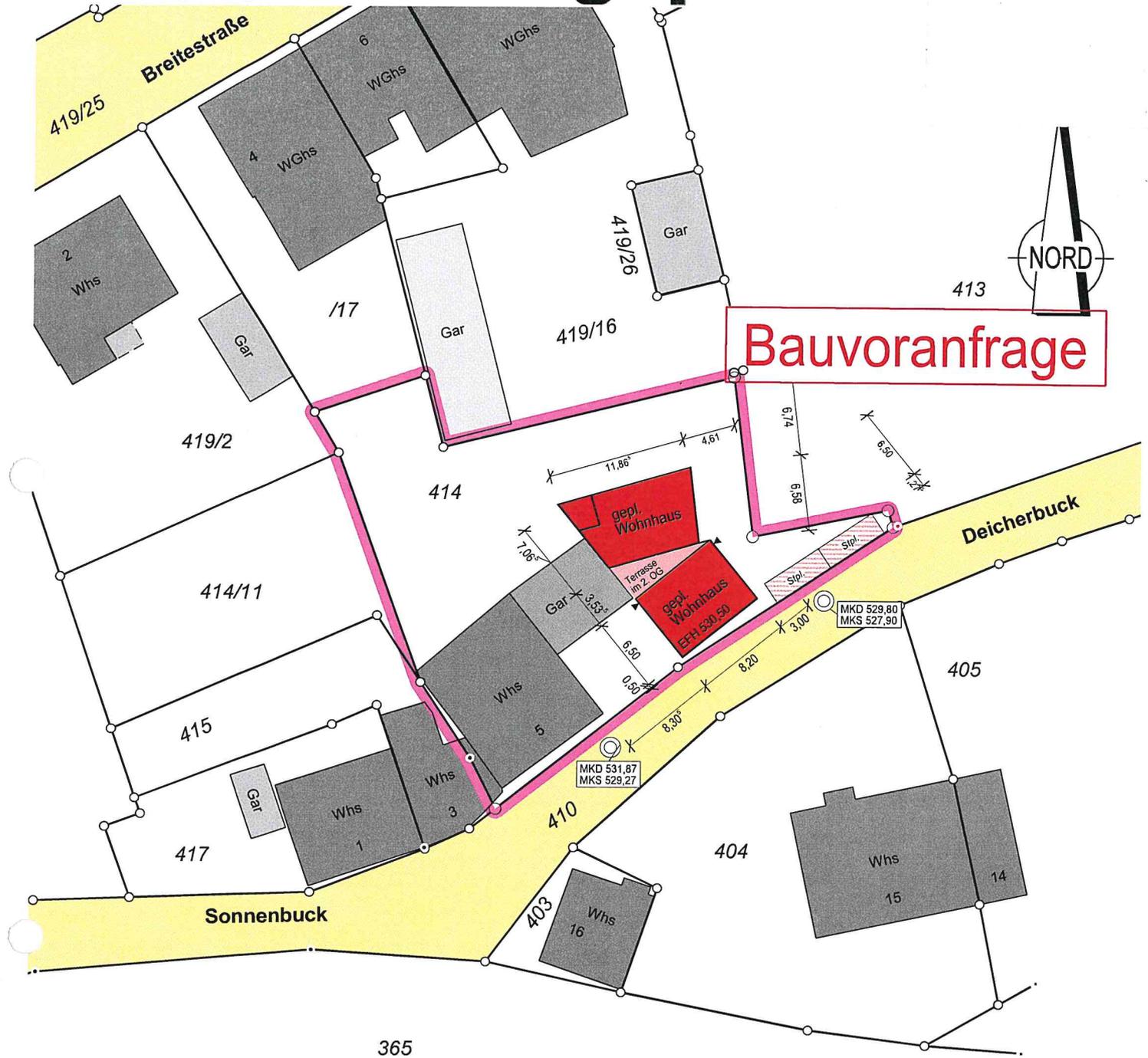
Der neue Antrag beschränkt sich nun auf das Flurstück 414 und ist somit kleiner. Die Grundfläche der versetzten Baukörper umfasst 15,0m bzw. 13,5 x 8,2 bzw. 11,86m. Die Gebäudehöhe entspricht der letzten Planung und würde insoweit passen. Geplant sind im Gebäude und auf dem Gelände insgesamt 5 Stellplätze. Die Problematik des steilen Hangs bleibt unverändert und obliegt dem Bauherren notwendige Sicherungen vorzusehen und die Gründungsmöglichkeit des geplanten Neubaus zu prüfen.

Der Bauvoranfrage könnte zugestimmt werden.

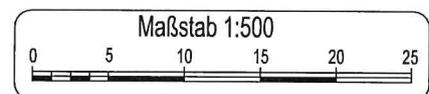
Landkreis: Konstanz
Gemeinde: Engen
Gemarkung: Engen

Lageplan

-zeichnerischer Teil zum
Bauantrag (§4 LBOVVO)



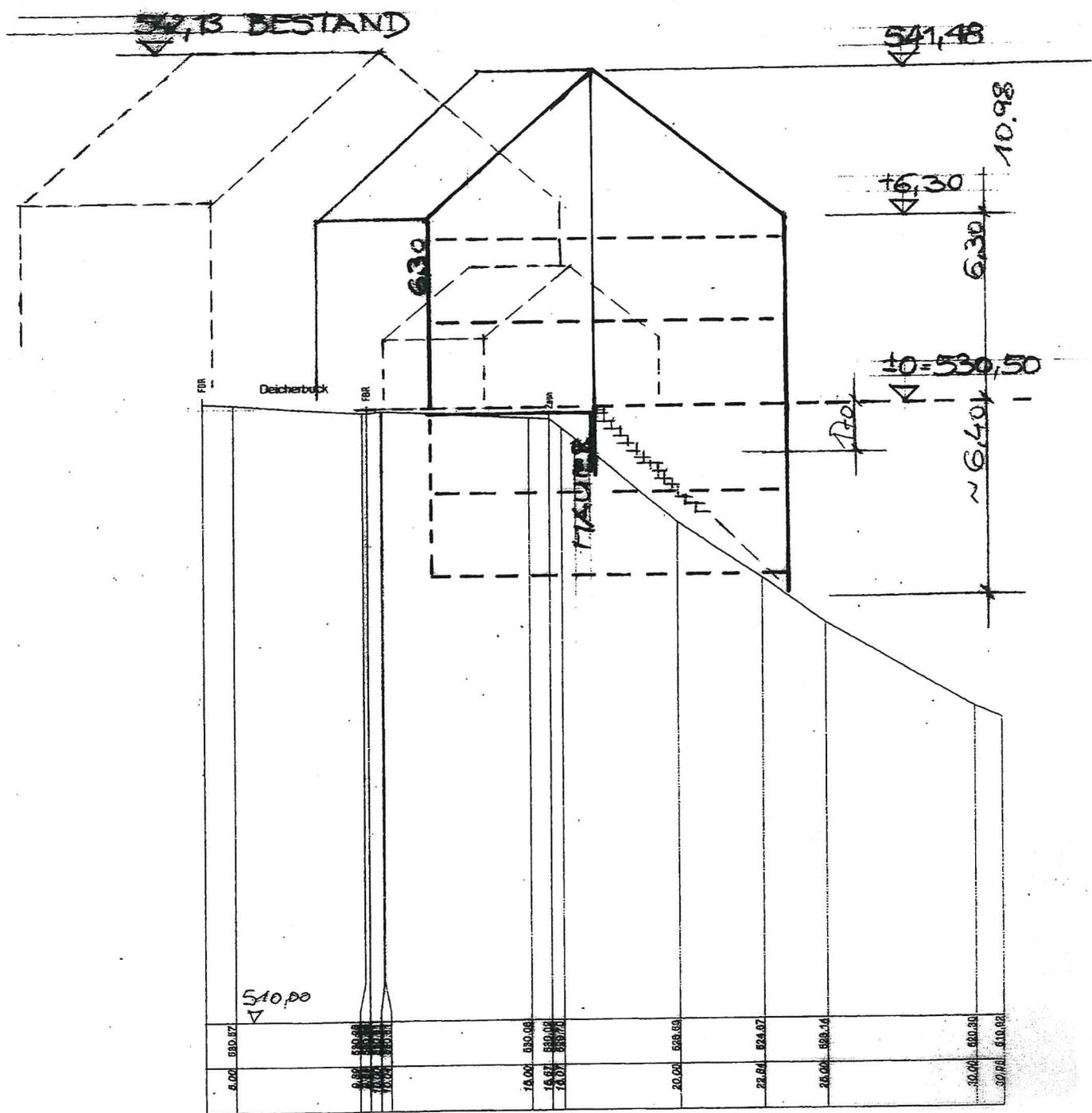
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gefertigt und nach §4 LBOVVO
ausgearbeitet: Radolfzell, 25.11.2019 / 9.4.2020
02.06.2022



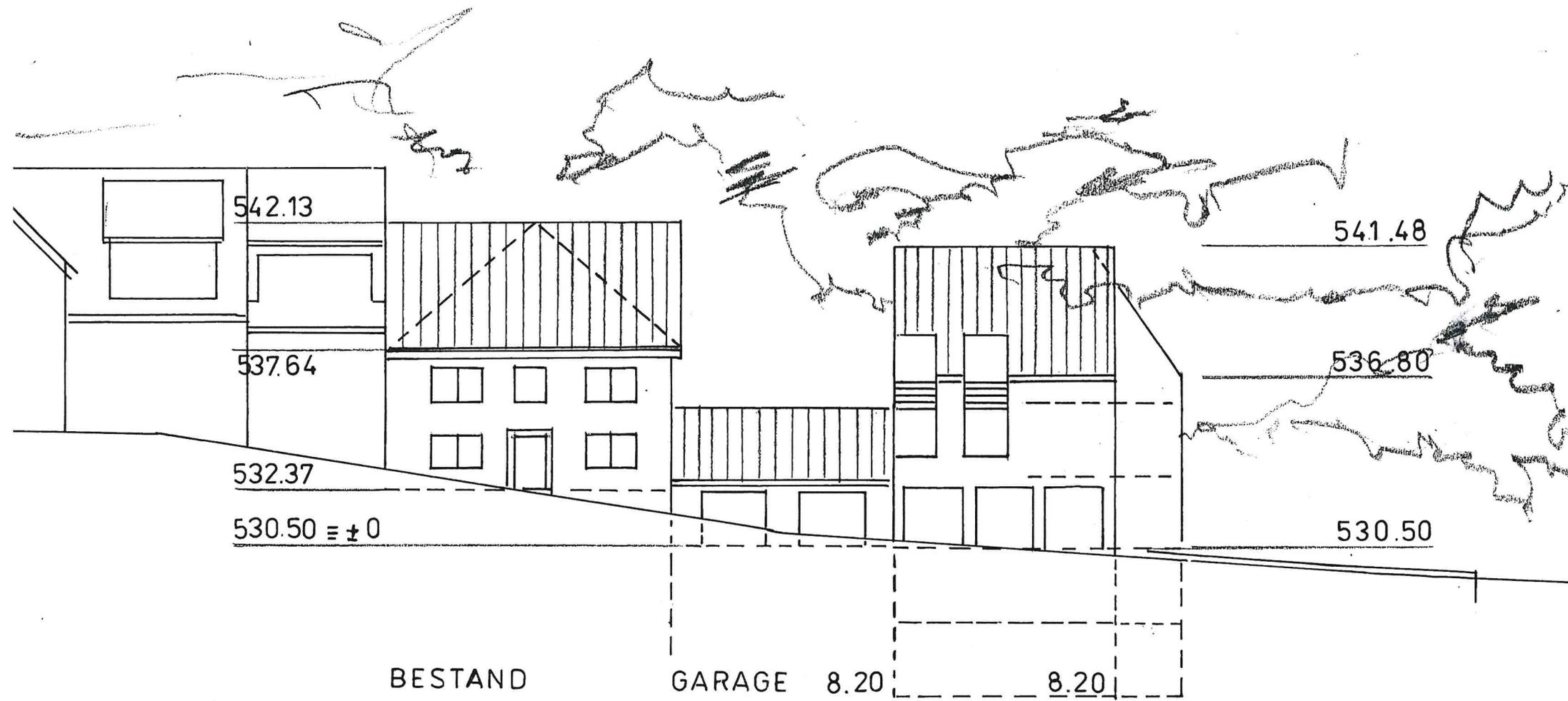
Auftragsnr.: 20190299

Alle Maßänderungen sind dem
Lageplanfertiger schriftl. mitzuteilen

Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
Leitungen wird keine Gewähr übernommen.



BAUVORHABEN		
DEICHERBUCK 5 ENGEN VII		
PLAN		
OSTANSICHT / PROFIL		
MASSTAB	DATUM	PLANNR.
1:200	5/2022	



BESTAND

GARAGE 8.20

8.20

BAUVORHABEN

DEICHERBUCK 5 ENGEN VII

PLAN

SÜDANSICHT - STRASSE

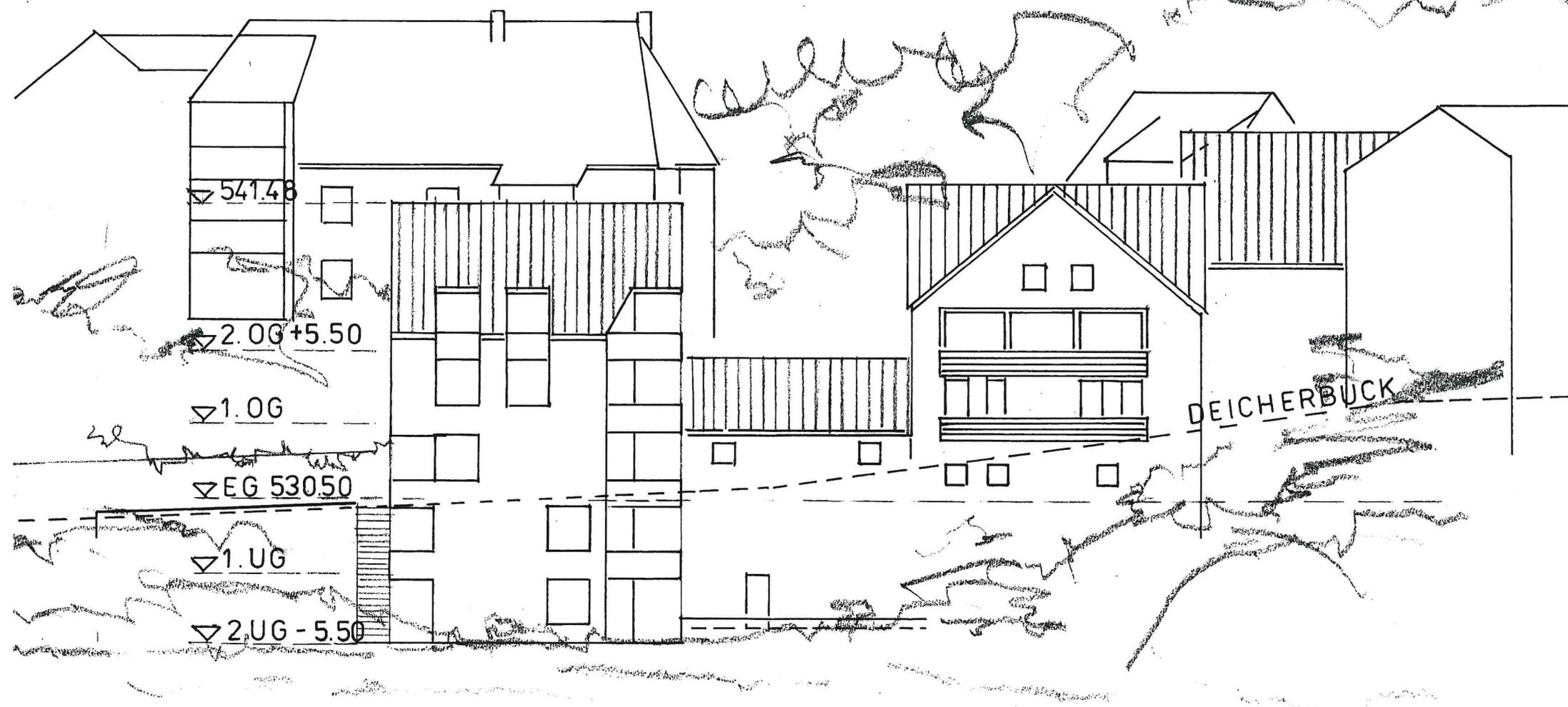
MASSSTAB

1 : 200

DATUM

5/2022

PLANNR.



BAUVORHABEN
DEICHERBUCK 5 ENGEN VII

PLAN
NORDANSICHT

MASSSTAB
1:200

DATUM
5/2022

PLANNR.

542.13

541.48

+ 6.30

+ 5.50

+ 2.75

± 0 = 530.50

- 2.75

- 5.50

DEICHERBUCK

29. Juni 2022

BAUVORHABEN

DEICHERBUCK 5 ENGEN

PLAN

OSTANSICHT

MASSSTAB

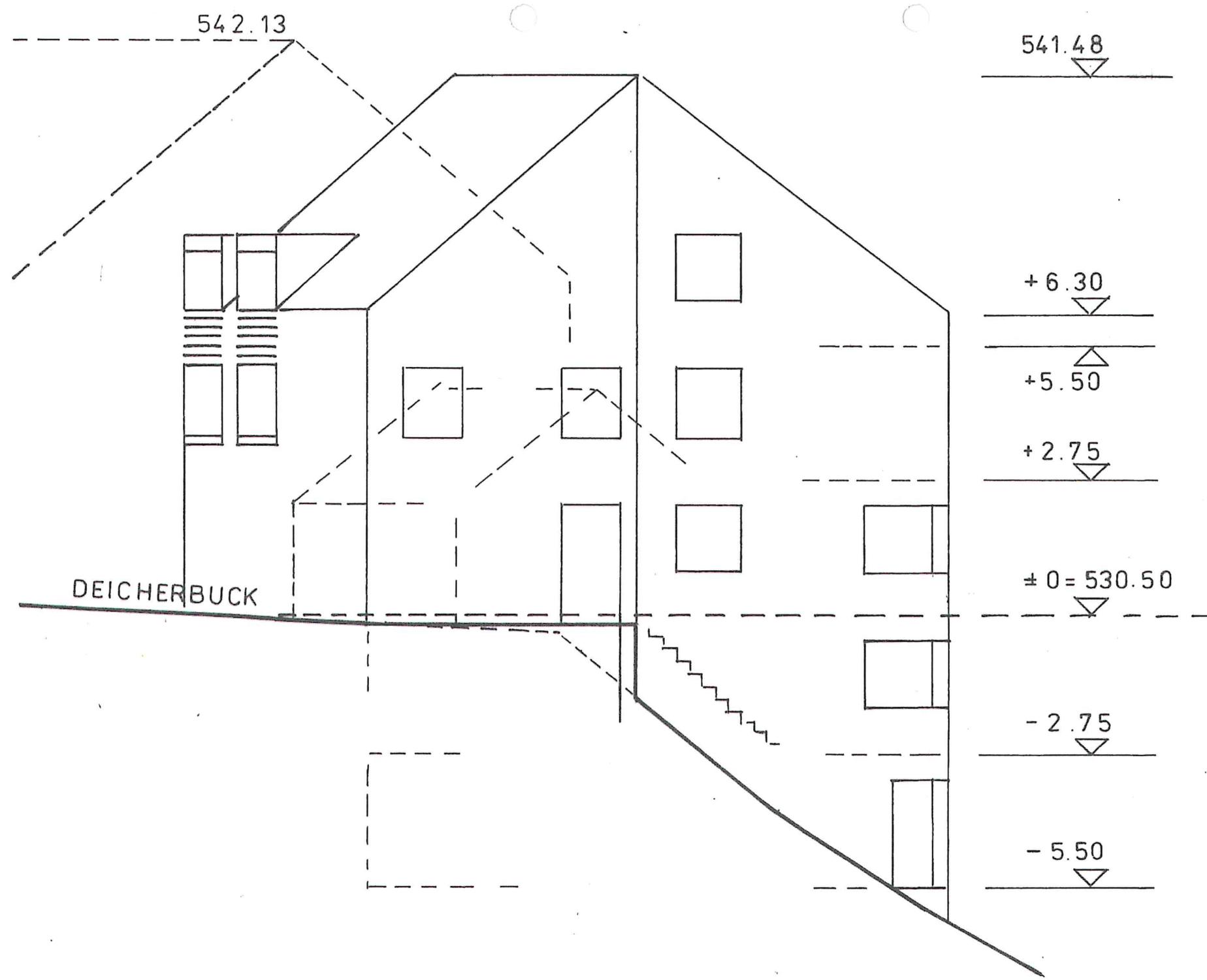
1: 100

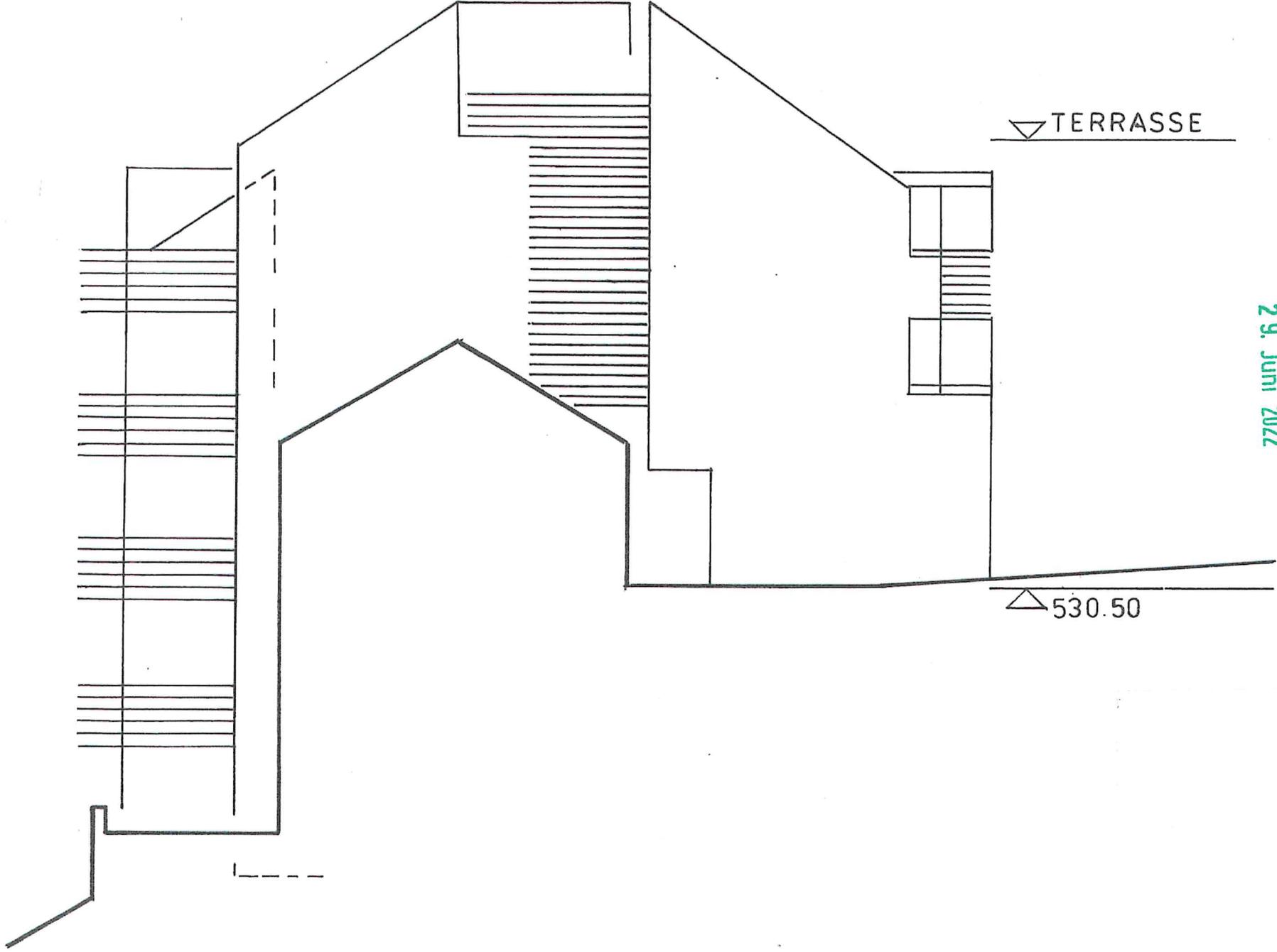
DATUM

6/22

F

1





29. Juni 2022

BAUVORHABEN
DEICHERBUCK 5 ENGEN

PLAN
WESTANSICHT

MASSSTAB 1 : 100
DATUM 6 / 2022
PL