

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 076-16

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	23.03.2016
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	07.04.2016	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses in Engen, Aacher Straße, Flst.Nr. 2241

Der Bauherr plant in der Aacher Straße 1 ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „L 191 – 2. Änderung“ rechtsverbindlich seit 06.05.2015.

Für das Erstellen des Vorhabens stellt der Bauherr eine Bauvoranfrage. Er plant ein dreigeschossiges Wohnhaus zuzüglich. Attikageschoss mit einer Wandhöhe von etwa 7,50 m bis zum Attikageschoss, mit flachgeneigtem Dach und einer Firsthöhe von etwa 12,00 m. Die Tiefgarage ist in der Planskizze nicht dargestellt. Pro Geschoss sind 2 Wohneinheiten geplant.

Gemäß Vorgabe des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet festgesetzt und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von 12,00 m zulässig. Die rechnerische Bezugshöhe ist auf Mitte Aacher Straße mit 520,11m üNN festgelegt.

Die Bebauung könnte nach den vorliegenden Skizzen das Baufenster in Richtung Straßenböschung Eselsbrücke B 491 überschreiten. Dies ist von der Straßenbauverwaltung zu prüfen - bedarf aber keiner Befreiung.

Da im Gelände eine Senke, von der Straße aus betrachtet, besteht und das Baugrundstück etwa 5,00 m unterhalb der Höhe der Aacher Straße im Westen im Bereich der Eselsbrücke ist, würde sich an diesem Standort auch eine höhere Bebauung mit 3 Stockwerken und Attikageschoss ins Umfeld einfügen.

Die Bauvoranfrage sieht eine Wandhöhe von ca. 7,50 m bis zum Attikageschoss vor und bedürfte somit einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans von 1,00 m. Die Firsthöhe ist mit 11,75 m nach dem Bebauungsplan noch unterhalb der zulässigen Festsetzung von 12,00 m. Würde der Architekt anstelle des modernen Neubaus mit Attikageschoss und flachgeneigten Pultdach eine steileres Satteldach vorsehen, würden zwar die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten, aber kein kleinerer Baukörper entstehen.

Es wird empfohlen der Bauvoranfrage zuzustimmen. Die Straßenbauverwaltung soll auf den möglichen Eingriff in die Böschung hingewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage mit der erforderlichen Befreiung der Wandhöhe um 1,00 m wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan