

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 077-16

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 zum Neubau eines Doppelwohnhauses mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen in Engen-Welschingen, Randenstraße, Flst.Nr. 188

Der Bauherr plant in der Randenstraße 10 nach dem Abbruch von einem ehemaligen Einfamilienhaus mit Schuppen ein Doppelhaus mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Welschingen ohne Bebauungsplan und ist demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Es ist geplant auf dem 585 m² großen Grundstück ein insgesamt 12,11 x 11,94 m großes zweigeschossiges Doppelhaus mit Satteldach, Dachneigung 24°, zu errichten. Jede Doppelhaushälfte hat im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung. Insgesamt werden 4 Wohneinheiten gebaut. Neben den Wohngebäuden sind je eine Garage in etwa 1,10 m Abstand zum seitlichen Nachbargrundstück und 5,00 m vom Gehweg geplant.

Die geplante Wandhöhe beträgt 6,80 m und die Firsthöhe 9,575 m. Die Nachbarhäuser haben eine Wandhöhe von 5,50 m links und 5,00 m rechts des Neubaus. Der Neubau ist mit einer um mindestens 1,30 m höheren Wand geplant. Die Firsthöhe fügt sich ins Umfeld ein.

Die Dächer der umliegenden Häuser weisen Satteldächer mit einer Dachneigung von etwa 40 - 45° auf. Der Neubau weicht hiervon ab, damit die Firsthöhe der umliegenden Bebauung entspricht. Geplant ist ein flachgeneigtes Satteldach mit 24°.

Die Häuser der Umgebungsbebauung liegen in einem Abstand von etwa 2,00 bis 2,50 m vom Gehweg entfernt. Der Neubau soll 5,00 bis 5,40 m von der Randenstraße rückversetzt werden. Das Doppelhaus steht dann nicht mehr in der Gebäudeflucht der Randenstraße. Durch den Rücksprung werden je ein Stellplatz vor den Garagen und zusätzliche potentielle Stellflächen vor den Wohnhäusern geschaffen.

Die Größe des Vorhabens entspricht den bestehenden Wohnbauten im Umfeld. Die Abweichungen von der Nachbarbebauung sind nach § 34 BauGB noch als gering zu betrachten. Die Planung weist aber aus Sicht der Stadt in folgenden Punkten Mängel auf:

1. Es sind insgesamt 4 Wohnungen geplant. Im Bauantrag sind pro Doppelhaus eine Garage und ein davor liegender Stellplatz geplant. Somit ist einer der beiden erforderlichen Stellplätze je Einheit gefangen. In Folge wird ständig mindestens eines der beiden Fahrzeuge pro Doppelhaus auf der Straße stehen. Es werden insgesamt 4 unabhängig anfahrbare

Stellplätze gefordert.

2. Die Zugänge zu den Obergeschossen sind über Außentreppen vorgesehen. Die Treppen sind an der Grundstücksgrenze geplant, berücksichtigen jedoch nicht den bestehenden Geländeverlauf auf den Nachbargrundstücken. Es ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen, ob hier erforderliche Stützmauern errichtet wird. Auch ist anzumerken, dass im Bereich der einen Grenze ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist, dass den Bau der Treppe tangiert.

Aus diesem Grund wird empfohlen, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan