

Mitteilung zum Bauantrag: Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten, Engen

Der Antragsteller plant in Engen in der Ostlandstraße 23-27, Flst Nr. 2122, 2122/2 und 2122/3 den Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten. Das Vorhaben liegt mit dem Grundstück Flst. Nr. 2122/3, Ostlandstr. 27 in dem seit 26.11.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Köpferplatz. Die beiden Grundstücke Flst Nr. 2122, Ostlandstraße 23 und Flst Nr. 2122/2 Ostlandstraße 25 liegen in einem Bereich ohne Bebauungsplan und sind entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Köpferplatz legt für das Grundstück Flst. Nr. 2122/3 lediglich eine Straßen- und Begrenzungslinie und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Diese wird mit der neuen Planung eingehalten. Es sind jedoch für dieses Grundstück Abweichungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ und GFZ, der Lage und Höhe der Garagen, sowie eine Überschreitung der Traufhöhe und einem geringem Abrücken von der Baulinie erforderlich.

Nach dem Abbruch der 3 Mehrfamilienhäuser werden die Grundstücke zu einer Flst. Nr. 2122 verschmolzen. Es ist eine Reihenhausbebauung mit 2 Gebäudekomplexen geplant, die aus jeweils 5 Wohneinheiten bestehen soll. Die Gebäude sollen mit zwei Geschossen und einem Satteldach mit 18° Neigung, wobei das zweite Geschoss bereits das Dachgeschoss ist, erstellt werden.

Die Wandhöhe ist mit 5,85m, der First mit 6,92m über dem bestehenden Geländeniveau angegeben. Die bestehenden Gebäude weisen mit dem ausgebauten Dachgeschoss eine Wandhöhe von 4,65m und einen First von 9,70m vom bestehenden Gelände auf. Die neu geplanten Bauten sind in der Wandhöhe nicht wesentlich höher und wirken durch den niedrigen First wesentlich niedriger.

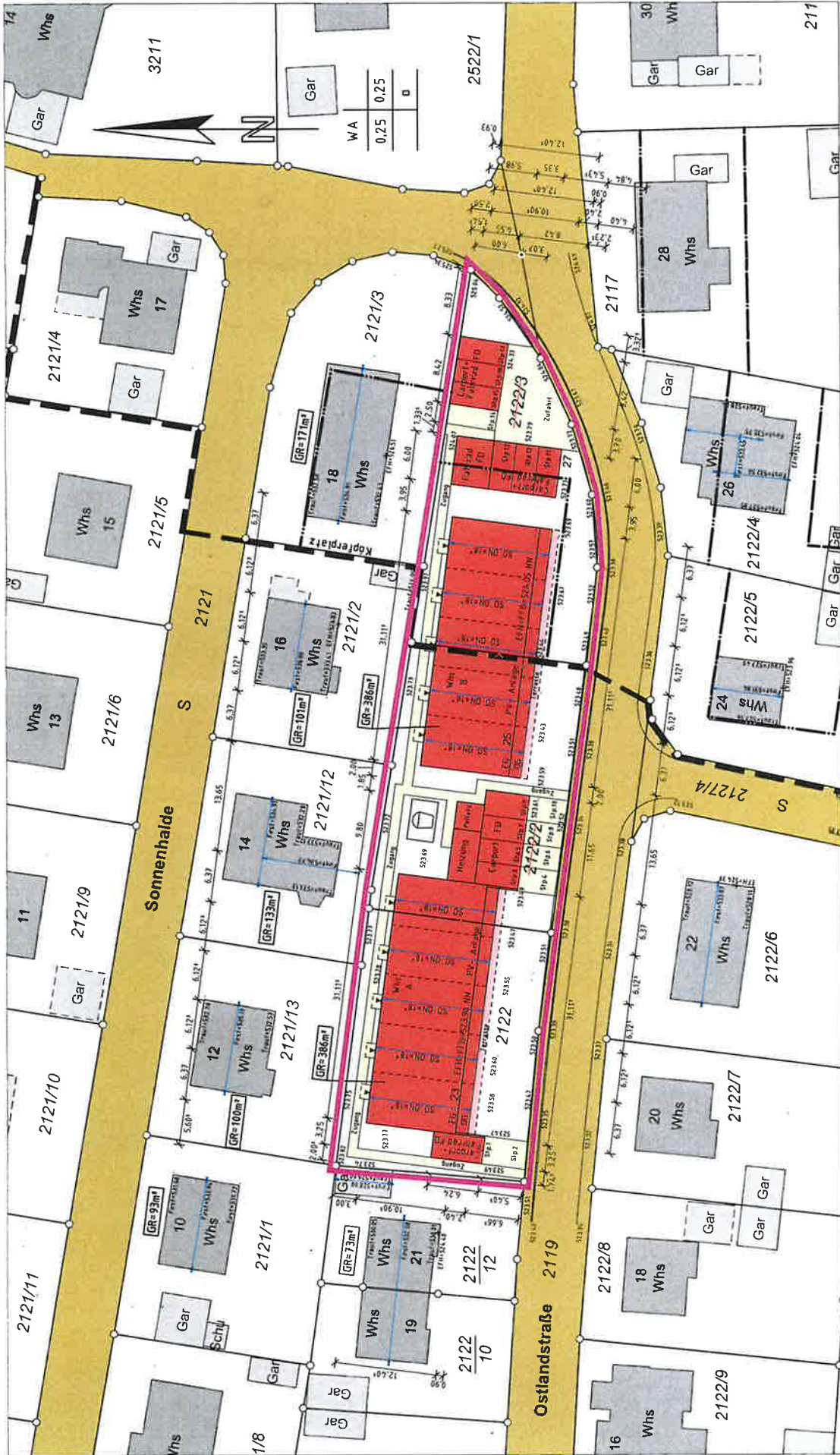
Für die 10 Wohneinheiten sind 17 Stellplätze, bestehend aus 6 Garagen, 4 Carports und 7 Stellplätzen, geplant. Somit ist der vom TUA geforderte Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit erfüllt. Außerdem ist eine zentrale Heizanlage und ein Kinderspielbereich geplant.

Aus städtebaulicher Sicht würde sich für diesen Bereich mit der geplanten Reihenhausbebauung eine sinnvolle Nachverdichtung anbieten. Die eingereichte Planung fügt sich gut ins Umfeld ein und könnte aus baurechtlicher Sicht genehmigt werden, wenn den erforderlichen Abweichungen und Befreiungen vom Bebauungsplan Köpferplatz aus dem Jahr 1965 zugestimmt wird. Die Planung wurde in der Sitzung des TUA am 12.12.2024 vorgestellt und wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Landkreis: Konstanz
 Gemeinde: Engen
 Gemarkung: Engen

Lageplan

- Lageplan zum
 Bauantrag (§4 LBO/VVO)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Gefertigt und nach §4 LBO/VVO ausgearbeitet.

Auftragsnr.: 2242175 / SL
 Hinsichtlich etwa vorhandener unterirdischer
 Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Überlingen, den 12.11.2024