

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 118-16

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	06.06.2016
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	30.06.2016	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen in Engen-Anselfingen, Auf der Höhe, Flst.Nr. 204/1

Der Bauherr plant in Anselfingen, Auf der Höhe 6, am Standort eines ehemaligen Stalles ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach, Dachneigung 30°, zu errichten. Für die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses stellt er eine Bauvoranfrage. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hotzentel“, rechtsverbindlich seit 23.03.1971.

Das etwa 2.000 m² große Grundstück liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Hotzentel“. Gemäß Bebauungsplan ist das Stammgrundstück in zwei geplante Grundstücke aufgeteilt. Der südliche Teil mit etwa 1.100 m² ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und einer Geschossfläche von etwa 225 m² bebaut. Das hinter dem bestehenden Wohnhaus liegende Baufenster mit einer Tiefe von 20,00 m und einer Breite von 12 m ermöglicht eine weitere Bebauung mit einem zweiten zweigeschossigen Wohngebäude von 15,00 m x 12,00 m und einem Satteldach von 30°. Es könnten hier etwa je 2 Wohneinheiten pro Geschoss dazu Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden.

Im nördlichen Grundstücksteil mit einer Fläche von etwa 1.000 m² könnte ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus von 20,00 m x 12,00 m und einer Geschossfläche von 250 m² sowie zwei Wohneinheiten errichtet werden. Hier legt der rechtsverbindliche Bebauungsplan zwingend ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Steildach mit einer Dachneigung von 34° - 38° fest.

Am überplanten Standort besteht ein zweigeschossiges Wohnhaus. Auf der südlichen Grundstückshälfte ist ein zusätzliches 27,00 m x 11,00 m großes zweigeschossiges Wohnhaus, das etwa 11,00 m außerhalb des Baufensters liegt, geplant. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind für das geplante Wohnhaus 6 Garagen, 6 Stellplätze und ein Nebengebäude für Geräte vorgesehen.

Im Gebiet, auf Flst.Nr. 206/5 besteht ein zweigeschossiges Doppelhaus mit etwa 2 x 3 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von 580 m² bei einem 1.065 m² großen Grundstück. Alle weiteren Wohnbauten im Umfeld entsprechen ihrer Kubatur nach Einfamilienhäusern.

Der Bebauungsplan regelt GRZ, GFZ, Geschossigkeit und maximal zulässige Wandhöhe der Bauten. Die Erdgeschossdecken sind im Bebauungsplan in m üNN festgelegt. Entsprechend kann nur über die erforderlichen Befreiungen die Größe des geplanten Neubaus und die

Gebäudehöhe Einfluss auf die Planung genommen werden. Die Anzahl der Wohnungen ist im Bebauungsplan nicht geregelt, es ist aber bislang nur auf Flurstück 206/5 ein Mehrfamilienhaus vorhanden.

Sofern die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes „Im Hotzentel“ eingehalten werden, könnte auf dem Grundstück Flur 204/1 ein neues zusätzliches Wohnhaus errichtet werden.

Vorraussetzung ist, dass sich der Neubau größtmäßig in die Umgebung einfügt. Durch das geplante 27,00 m x 11,00 m große Mehrfamilienwohnhaus könnten 8-9 Wohneinheiten entstehen. Das hätte jedoch zur Folge, dass neben der Überschreitung des Baufensters für den Ausbau des Dachgeschosses weitere Befreiungen, wie die Überschreitung der Wandhöhe von max. 6,00 m und ein größerer Kniestock (derzeit gemäß Bebauungsplan = 30 cm), erforderlich werden. Der Planskizze ist zu entnehmen, dass die Wandhöhe etwa 7,00 m – 7,50 m betragen dürfte und ein Kniestock von 1,40 m vorgesehen ist. Das Niveau der Erdgeschossdecke ist nicht angegeben.

Sofern der geplante Neubau auf die Größe des Baukörpers auf Flst.Nr. 206/5 reduziert wird, könnte den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden. Der Überschreitung des Baufensters mit dem zusätzlichen Wohngebäude um ca. 136 m² kann derzeit nicht zugestimmt werden. Dem Bauherrn wird empfohlen umzuplanen.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Bauvoranfrage wird nicht zugestimmt.

Es wird in Aussicht gestellt, dass den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters und einer Überschreitung des zulässigen Kniestocks für einen Neubau mit geringerer Kubatur zugestimmt werden könnte.

Anlagen:

Lageplan