

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 175-16

Amt: Stadtbauamt	Datum: 31.08.2016
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	15.09.2016	Ö	Beschlussfassung

### **Beschlussfassung zur geänderten Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen in Engen-Anselfingen, Auf der Höhe, Flst.Nr. 204/1**

Der Bauherr plant in Anselfingen, Auf der Höhe, am Standort eines ehemaligen Stalles ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach, Dachneigung 30°, zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hotzental“, rechtsverbindlich seit 23.03.1971. Eine erste Bauvoranfrage wurde am 06.06.2016 im TUA behandelt. Dem Vorhaben wurde nicht zugestimmt.

Es wurde aber in Aussicht gestellt, dass den Befreiungen hinsichtlich einer Überschreitung des Baufensters und einer Überschreitung des zulässigen Kniestocks für einen Neubau mit geringerer Kubatur zugestimmt werden könnte, wenn der geplante Neubau auf die Größe des Baukörpers auf Flst.Nr. 206/5 reduziert wird.

Auf Flst.Nr. 206/5 besteht ein zweigeschossiges Doppelhaus mit einer Geschossfläche von 580 m<sup>2</sup> bei einem 1.065 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Doppelhaus hat eine Wandhöhe von 6,00 - 6,50 m, eine Firsthöhe von 9,20 m und einen Kniestock von 30-80 cm. Alle weiteren Wohnbauten im Umfeld entsprechen ihrer Kubatur nach Einfamilienhäusern.

Der Bauherr hat sein Vorhaben umgeplant. Das zweigeschossige Wohnhaus mit 22,50 x 11,00 m hat eine um 18 % kleinere Grundfläche und eine Wandhöhe von maximal 7,20 m.

Der Bauherr hat für die Errichtung des Wohnhauses Befreiungen beantragt:

1. Überschreitung des Baufensters um 4,00 m  
Durch die Überschreitung des Baufensters entsteht ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von etwa 260 m<sup>2</sup>, das etwa 6 WE haben könnte. Der beantragten Befreiung könnte zugestimmt werden.
2. Überschreitung der Wandhöhe von max. 6,00 m auf 7,20 m  
Damit würde das Vorhaben in seiner Höhe das größte Mehrfamilienwohnhaus (Flst.Nr. 206/5) im Baugebiet mit etwa 70 cm überschreiten. Es wird empfohlen, der beantragten Befreiung nicht zuzustimmen, da hierdurch ein Präzedenzfall entstehen würde.
3. Außerdem wird noch eine Befreiung betreffend des Kniestocks von 1,40 m statt maximal 30 cm erforderlich. Dieser Befreiung könnte nur dann zugestimmt werden, wenn der geplante Neubau auf die Wandhöhe des Baukörpers auf Flst.Nr. 206/5 reduziert wird.

Es wird empfohlen, der Überschreitung des Baufensters um 4,00 m zuzustimmen und der Überschreitung der Wandhöhe auf max. 7,20 m nicht zuzustimmen. Eine Entscheidung zu weiteren Befreiungen sollte erst bei Vorlage einer konkreteren Planung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters um 4,00 m wird zugestimmt.
2. Der Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe auf max. 7,20 m wird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan