

Begründung:

Der Bauherr plant den Neubau von 2 Wohn- und Geschäftshäusern (15 Wohnungen und 2 Dienstleistungseinheiten) mit Tiefgarage, Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Querstraße 3 und 7, Flst. Nr. 42/1, 42/4, 42/8, 43 und 44 in Birkmannsweiler. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Katzenbach“, Planbereich 41.03 vom 30.08.1990.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

Überschreitung der Baugrenzen:

Das Gebäude überschreitet im Nordwesten die festgesetzte Baugrenze mit 102 m². Des Weiteren überschreiten die Garagen, die Tiefgarage und die Abstellfläche für Müllcontainer im Süden die Baugrenze mit 95 m².

Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ):

Die maximal zulässige GFZ (2257 m²) wird um 18 % mit 339 m² überschritten.

Dachform und Dachneigung:

Der Bebauungsplan setzt Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° fest. Geplant wird bei Gebäude Querstraße 3 eine Dachneigung von 41°. Außerdem wird bei ca. der Hälfte der Dachflächen ein Flachdach geplant.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung wird bei Gebäude Querstraße 3 um 90° gedreht.

Gebäudehöhe:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei Gebäude Querstraße 3 um 30 cm und bei Gebäude Querstraße 7 um 80 cm überschritten.

Bauweise:

Das Gebäude Querstraße 3 wird im Südosten direkt auf der Grundstücksgrenze entgegen der festgesetzten Bauweise a (abweichende Bauweise im Sinn von offener Bauweise) geplant.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Nachbaranhörung wurde gestartet und wird am 04.11.2014 abgeschlossen sein. Einwendungen sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung bisher keine eingegangen.

Anlagen: