

Begründung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfützen“ aus dem Jahre 1985.

Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten überschritten:

- Geringe Überschreitung der GRZ mit der Hauptanlage um 2m² (=1,4%), geplant 140m²
- Geringe Überschreitung der GFZ um 3m² (=1,3%), geplant 234m²

Überschreitungen des Baufensters:

- Im Westen mit dem UG (um 10m²), sowie mit der Garage (um 21m²) auf einer Tiefe von 2,50 m (=20%, bezogen auf die Tiefe des Baufensters)
- Der Lichtschacht im Norden liegt mit 4,5m² außerhalb des Baufensters. Dies kann nach § 23 BauNVO zugelassen werden. Hierfür ist keine Befreiung, d.h. kein Einvernehmen erforderlich.

Höhenüberschreitung:

- Die zulässige Firsthöhe wird um 20 cm überschritten, geplant sind 310,95 ü.NN

Aus städtebaulicher Sicht ist die Höhenüberschreitung vertretbar, wie die Straßenabwicklung zeigt. Der Bebauungsplan setzt die Höhen hier jedoch ausdrücklich aus nachbarschützenden Gründen fest. Hierbei handelt es sich um einen Sonderfall, da Höhen im Bebauungsplan ansonsten grundsätzlich nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Dem Bauherrn wurde aufgegeben, dass er die Zustimmungserklärungen der Angrenzer zur Höhenüberschreitung bringen muss. Dies hat er erledigt.

Dachform:

Das Gebäude wird mit einer Dachneigung von 27° geplant. Garage und ein Teil des UG erhalten ein Flachdach. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Satteldach mit einer Neigung von 32-37° fest. Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Die Garage passt sich jedoch gut an die benachbarte Flachdachgarage an und ist so städtebaulich vertretbar.

Die Befreiungen sind insgesamt städtebaulich vertretbar. Der Bauherr hat Zustimmungserklärungen der Angrenzer zur Höhenüberschreitung vorgelegt. Ansonsten läuft parallel noch die Nachbaramhörung.

Anlagen: