



## **Begründung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bengelplatz“ aus dem Jahr 1986. Das Wohngebäude wird als Doppelhaus geplant. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden im TA am 21.01.2014 bereits einzelne Zulässigkeitsfragen behandelt und bejaht. Der Bauvorbescheid wurde am 31.01.2014 erteilt. Eine Kopie der Sitzungsvorlage liegt bei. Aus formeller Sicht ist die Gültigkeitsdauer des Bauvorbescheides abgelaufen, weshalb das Einvernehmen auch für die Punkte aus der Bauvoranfrage neu behandelt werden muss.

## **Folgende Überschreitungen sind geplant:**

1. Das Gebäude wird als reines Wohngebäude geplant, was den Grundsätzen eines Kerngebietes, welches im B-Plan festgesetzt ist, widerspricht (§ 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung 1977).  
(Eine Befreiung wurde in der abgelaufenen Bauvoranfrage erteilt.)
2. Abweichung von der Festsetzung „abweichende Bauweise“: der Bebauungsplan sieht eine Erhaltung der bestehenden Traufgassen auf einer Tiefe von 3 m, senkrecht zur Straße gemessen, vor. Eine Traufgasse wird geschlossen, die andere Traufgasse bleibt im vollen Umfang bestehen.
3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) mit der Hauptanlage um 18 m<sup>2</sup>, mit 25 %.
4. Die Garage wird entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans im Erdgeschoss geplant.  
(Eine Befreiung wurde in der abgelaufenen Bauvoranfrage erteilt.)
5. Baugrenzenüberschreitung im Süden um bis zu 0,8 m (2,5%), mit 7,3 m<sup>2</sup>, in private Grünfläche hinein.
6. Abweichung von Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Fensterproportionen, Anteil Wandöffnungen, kein Stockwerksversatz zwischen Sockel- und Obergeschoss) mit Ausnahme der Außenwandflächen und der Fassadenverkleidung.
7. Die geringfügige Baugrenzenüberschreitung im Westen mit einer Gebäudeecke kann entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden (hierfür ist kein Einvernehmen erforderlich).

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuordnung auf dem Baugrundstück zu begrüßen. Das Vorhaben greift den Charakter der verdichteten Bebauung in der Innenstadt auf. Die neue Wohnnutzung mit den damit verbundenen Befreiungen ist städtebaulich vertretbar. Die Voraussetzungen zur Erteilung des Einvernehmens liegen vor.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung läuft noch 2,5 Wochen. Einwendungen sind bisher keine eingegangen.

Anlagen: