

Begründung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verlegung Forststraße und Neubau Heimsonderschule“ aus dem Jahre 2009. Im Rahmen des Bauantrags soll die bestehende Schule erweitert werden, um dem erhöhten Platzbedarf gerecht zu werden.

Zunächst wird auf die Bauvoranfrage verwiesen, welche am 08.12.2015 im TA behandelt wurde. Eine Kopie der damaligen Sitzungsvorlage liegt bei.

Im Rahmen des nun eingereichten Baugesuchs sind folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes geplant:

Gebäudehöhe:

Das Baugrundstück bzw. das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, für welchen der Bebauungsplan die Höhen abschnittsweise festsetzt. Dies lässt sich am besten im Lageplan ablesen.

Es ergeben sich folgende Höhenüberschreitungen:

1. Es wird eine Gebäudehöhe von 302,75 m ü.NN geplant und in einem kleinen Teilbereich mit 303,25 m ü.NN, max. zulässig ist 300,20 m ü.NN. Die Überschreitung beträgt 2,55 m und in einem Teilbereich 3,05 m. (In der Bauvoranfrage mit AZ 20150320 wurde bereits eine Befreiung für 2,25 m Überschreitung erteilt)
2. Im Osten wird eine Höhe von 302,75 geplant, max. zulässig ist hier 296,40, die Überschreitung beträgt 6,35 m. (In der Bauvoranfrage mit AZ 20150320 wurde eine Befreiung für 3,1 m Überschreitung erteilt)
3. Die Technikaufbauten werden mit einer Höhe von bis zu 304,60 m ü.NN geplant, max. zulässig sind 2 Meter über der maximal zulässigen Gebäudehöhe, damit liegt die zulässige Höhe bei 302,20 m ü.NN, die Überschreitung beträgt hier 2,4 m.

Baufenster:

4. Baugrenzenüberschreitung im Westen mit dem Hauptgebäude um bis zu 1,10 m (1,5%), mit 1,49 m² und mit dem Lichthof um 5,30 m (7,3%) mit 40,28 m² und damit auch im Pflanzgebot 3 geplant.
5. Baugrenzenüberschreitung im Süden mit dem Fluchtbalkon und der Außentreppe um bis zu 3 m (3%), mit 17,25 m² und damit in Pflanzgebotsfläche 8. (In der Bauvoranfrage mit AZ 20150320 wurde nur eine Befreiung für eine Baugrenzenüberschreitung im Süden und Westen um bis zu 0,9 m, mit insgesamt 2 m² erteilt)
6. Es werden 7 Fahrradstellplätze mit 8,4 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.

Die Verwaltung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Überschreitungen, insbesondere auch die Höhenüberschreitungen, und die damit verbundene Anbindung an den Bestand so städtebaulich vertretbar sind. Die Voraussetzungen zur Erteilung des Einvernehmens liegen vor.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Nachbaranhörung wurde zeitgleich mit Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

Anlagen: