

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinweg I –Herderweg“ aus dem Jahre 1968. Insgesamt sind 7 Wohnungen geplant, verteilt über die beiden Gebäude (3 + 4 Wohneinheiten).

Folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplanes sind mit dem Bauvorhaben verbunden:

1. Überbaubare Grundstücksfläche:

a. Oberes Gebäude (am Herderweg):

- Überschreitung des Baufensters im Norden (9,2 %=12,7 m²) und Westen (25 %= 17,85 m²) mit dem Hauptgebäude
- Terrasse im Osten, sowie Balkone und Terrasse im Westen (einschl. Vordach) außerhalb des Baufensters
- 2 Stellplätze, sowie Fahrradstellplätze außerhalb des Baufensters

b. Unteres Gebäude (an der Breuningsweiler Straße):

- Gebäude, einschließlich Terrasse, Balkonen Vordach, erdüberdeckte Tiefgarage wird komplett außerhalb des Baufensters geplant

2. Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan bergseitig (6 m) und talseitig (7 m) festgelegt. Er definiert die Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis Oberkante Dachrinne. Daraus ergeben sich folgende Überschreitungen:

a. Oberes Gebäude (am Herderweg):

- Bergseitig werden 6,49 m geplant (= 0,49 m Überschreitung)
- Talseitig werden 10,29 m geplant (= 3,29 m Überschreitung)

b. Unteres Gebäude (an der Breuningsweiler Straße):

- Bergseitig werden 6,07 m geplant (= 0,07 m Überschreitung)
- Talseitig werden 7,98 m geplant (= 0,98 m Überschreitung)

3. Geschoßfläche:

Die zulässige Geschoßfläche wird mit der Hauptanlage um 4 % (=38 m²) überschritten.

4. Sonstiges:

Der Bebauungsplan sieht keine Kniestöcke vor. Es werden Kniestöcke geplant.

Der Bebauungsplan legt Satteldächer mit 30 ° (+/- 3°) fest. Das Satteldach wird teilweise mit 20° und 33° geplant. Das Dach des oberen Gebäudes teilweise als Flachdach.

Die Verwaltung ist trotz der Überschreitungen zum Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle vertretbar ist. Bei der Beurteilung wurde ausführlich berücksichtigt, dass für das untere Gebäude an der Breuningsweiler Straße zwar im Bebauungsplan kein Baufenster vorhanden ist, eine Nachverdichtung an dieser Stelle unter Berücksichtigung der vorhandenen Baufenster in der Nachbarschaft städtebaulich vertretbar ist. (Vgl. Straßenabwicklungen der Planunterlagen).

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung wird parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet. Von Seiten der Eigentümer Herderweg 14 wird es evtl. Nachbareinwendungen geben. Diese hatten das Bauvorhaben im Vorfeld bereits kritisch hinterfragt. Konkrete Nachbareinwendungen sind im Rahmen der Nachbarbeteiligung abzuwarten.

Anlagen: