

Begründung:

Das Bauvorhaben wurde zuletzt nichtöffentlich im technischen Ausschuss am 23.01.2018 vorberaten. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzungsbereich L 1140-Eugenstr.-Kesselrain“ aus dem Jahre 1977; 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage sind geplant.

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes sind vorgesehen:

1. Es liegt eine Abweichung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) vor, da ein reines Wohngebäude geplant wird, was im Gewerbegebiet so nicht vorgesehen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung:

a. Grundfläche:

Bezogen auf das einzelne Flst. 4580/1 ist eine Überschreitung um 66m² (= 24%) geplant. Es existiert jedoch bereits eine Vereinigungsbaulast mit Flst. 4580/5. In Bezug auf das vereinigte Baugrundstück unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung beträgt die Überschreitung der zulässigen GRZ insgesamt 71m² (= 11%).

b. Geschoßfläche:

Bezogen auf das einzelne Flst. 4580/1 ist eine Überschreitung um 334m² (= 60%) geplant. In Bezug auf das vereinigte Baugrundstück beträgt die Überschreitung der zulässigen GFZ noch 289 m² (= 22%).

3. Überschreitungen des Baufensters:

- a. Im Westen: mit den Balkonen (um 2,40 m Tiefe =14%), mit den Terrassen (um 3 m Tiefe = 17%), mit der Tiefgarage (bis zu 3,20 m Tiefe = 19%). Die % Angaben beziehen sich auf die Gesamtlänge des Baufensters an der jeweiligen Stelle.
- b. Im Süden: mit der Mülleinhausung, sowie der Tiefgarage
- c. Im Osten: der Dachvorsprung und die Eingangsüberdachung können nach § 23 Baunutzungsverordnung außerhalb des Baufensters zugelassen werden.

4. Abweichung von der Dachform:

Das Gebäude wird mit 18° Dachneigung geplant, Dachgaube mit 4° Dachneigung. Ein untergeordneter Teil wird mit Flachdach geplant. Festgesetzt sind Satteldächer mit 35-50° Dachneigung.

5. Abweichung von der offenen Bauweise, da das Gebäude in Teilbereichen an das bestehende Gebäude angebaut wird.

Das Bauvorhaben wurde auf Grundlage des Konzeptes, welches am 23.01.2018 im technischen Ausschuss besprochen wurde, zu Ende geplant. Es gliedert sich aus städtebaulicher Sicht an das Bestandsgebäude Kesselrain 1/1 an und bleibt in Bezug auf die Höhe deutlich unter dem Bestandsgebäude. Aus dem Konzept vom 23.01.2018 ergeben sich die o.g. Überschreitungen, für welche das Einvernehmen vorgeschlagen wird.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaramhörnung wird parallel mit Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

Anlagen: