



Mit dem Vorhaben sind folgende Überschreitungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbunden:

1. Baufensterüberschreitungen:

- Überschreitung der hinteren Baugrenze mit dem erdüberdeckten Gartengeschoss um 4,5 m (41 %) mit 51,75 m<sup>2</sup>, mit dem Vorbau um 1,0 m (9 %) mit 5 m<sup>2</sup>, der Terrasse im EG um 2,3 m (20%) mit 9,2 m<sup>2</sup> und der Eingangsüberdachung um 1,2 (11 %), mit 3,12 m<sup>2</sup>.
- Überschreitung der vorderen Baulinie mit der Tiefgarage um bis zu 6,9 m (63 %), mit 83 m<sup>2</sup>, mit den Balkonen um 2,5 m (23 %), mit 28 m<sup>2</sup>, mit der Terrasse im Gartengeschoss um weitere 1,5 m (36 %), mit weiteren 7,2 m<sup>2</sup> und der Terrasse im Erdgeschoss um 1,1 m (10 %), mit 3 m<sup>2</sup>.
- Außerdem wird der Stellplatz mit 12,5 m<sup>2</sup> in Bauverbotsfläche geplant, ebenso wie die Treppen mit 8,25 m<sup>2</sup>.

2. Dachaufbauten sind unzulässig. Im Süden wird eine Dachgaube geplant.

3. Die erforderlichen Seitenabstände der Vordergebäude von mind. 3,0 m werden im Bereich der untergeordneten Vorbauten um 1 m unterschritten.

4. Das Gebäude wird nicht als langgestrecktes Rechteck, sondern quadratisch geplant.

5. Zulässig sind zwei Stockwerke. Geplant werden drei Stockwerke.

6. Kniestöcke sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan unzulässig. Es wird ein Kniestock mit 25 cm geplant.

7. Die Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände bis zur OK Dachrinne darf gemäß Festsetzung im Bebauungsplan maximal 6,5 m betragen und muss so angefüllt werden, dass die sichtbare Höhe maximal 6,0 m beträgt. Das Gelände an der südöstlichen Gebäudeecke wird abgegraben. Die Gebäudehöhe vom geplanten Gelände bis zur OK Dachrinne beträgt hier 7,4 m und überschreitet die zulässige Höhe um 1,4 m.

8. Der nicht untergeordnete Vorbau im Norden und die Dachgaube im Süden werden mit Flachdach geplant. Festgesetzt sind Satteldächer 35°. Der Vorbau überschreitet die endgültige Gebäudehöhe von 6,00 m um 2,4 m.
  
9. Stützmauern sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan aus natürlichen Steinen herzustellen. Die Stützmauern werden als Betonmauern geplant.

Anhand des Lageplans sowie der Ansicht Süd und West (mit Darstellung der Nachbarbebauung) ist ersichtlich, dass es sich trotz der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans um eine maßvolle Baumaßnahme handelt. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

- Die Nachbaramanhörung wurde parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.
  
- Es werden sechs KFZ-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze erforderlich. Diese sind nachgewiesen.

**Anlagen:** Planvorlagen  
Anlage TA n.ö.