

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

1. Überschreitung der Baulinie mit dem Gebäude im Süd-Westen um 7 Meter (92,68 m²), daran anschließend mit den Balkonen um weitere 1,5 Meter (25,7 m²) sowie der Terrasse um 1,5 Meter (19,05 m²).
2. Überschreitung der Baulinie mit dem Gebäude im Nord-Westen um ca. 0,15 Meter auf der gesamten Hausbreite (2,4 m²).
3. Im Bauverbot Richtung Nord-Osten werden ein Carport mit 26,2 m² geplant sowie 4 Fahrradboxen mit ca. 6,4 m². Ein Teil der Treppe zum Untergeschoss überschreitet die Baulinie um 1 m und befindet sich mit ca. 5 m² ebenfalls in Bauverbotsfläche.
4. Das untergeordnete Bauteil im Erdgeschoss sowie die Gaube und der Zwischbau im Dachgeschoss, die Carports und Garagen werden jeweils mit einem Flachdach geplant. Zulässig sind Satteldächer mit DN 30°.
5. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Dachaufbauten erlaubt. Die Breite der Gaube Richtung Süd-Westen mit einer Breite von 6,61 m entspricht ca. 49 % der Gebäudebreite, erwünscht sind bei den Dachaufbauten 1,5-geschossiger Gebäude gem. B-Plan 1/3 der Gebäudebreite, dies wären 4,41 m.
6. Gem. B-Plan müssen Vordergebäude an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 3,00 m erhalten. Die Nord-Östliche Gebäudeecke ist mit einem Abstand von 2,91 m zur Grenze geplant.
7. Die geplante Geländehöhe an der Nord-West-Ecke des Gebäudes ist in der Ansicht Nord mit 6,35 m bis OK Dachrinne und in der Westansicht mit 6,10 m bis OK Dachrinne gezeichnet. Der Bebauungsplan gibt hier eine Höhe vom geplanten Gelände bis OK Dachrinne von 6,0 m vor.

Trotz der o.g. Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich im

Ergebnis um eine maßvolle Bebauung. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar.

Das neue Gebäude wird gegenüber dem zum Abbruch vorgesehenen Bestand rund 2 Meter höher, orientiert sich jedoch sowohl bei Trauf- und Fristhöhe am Bestand in der umliegenden Umgebung.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

- Sowohl die Kfz- (4) als auch die Fahrradstellplätze (8) sind voll nachgewiesen.
- Die Beteiligung der Angrenzer wurde zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht gestartet.

Hinweise zum Klimaschutz (keine Relevanz für die Entscheidung des Einvernehmens):

Die Klimarelevanz des Bauvorhabens wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt.

Anlagen: Planvorlagen

Anlage TA nicht-öffentlich