



## **Begründung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehalde und Ob dem Stäffele“ aus dem Jahre 1957 mit Anbauvorschriften.

Ein Bauträger plant die Erstellung eines Mehrfamilienhauses und möchte im Wege einer Bauvoranfrage zunächst folgende Punkte klären:

1. Ist Lage und Größe der überbauten Grundfläche inkl. der teilweisen Grenzbebauung genehmigungsfähig?
2. Ist das Bauvolumen nach § 34 BauGB mit einer III-geschossigen Bebauung, mit einem Staffelgeschoss als Vollgeschoss, mit begrüntem Flachdach und einer max. Gebäudehöhe von 28,95 m genehmigungsfähig?
3. Ist der Bau der baurechtlich notwendigen Stellplätze im Bereich zwischen Gebäude und Buchenbach als oberirdische Stellplätze genehmigungsfähig?

## **Hierzu ist folgendes anzumerken:**

Zu 1.:

Laut Bebauungsplan sollen Einzelhäuser nicht unter 10 m Frontlänge an der Straße haben. Das geplante Gebäude hat eine Frontlänge von 9,80 m und weicht somit um 0,2 m von dieser Regelung ab. Es liegt im Baufenster und ist zulässig. Hinweis zur „Grenzbebauung“: Das Bauvorhaben bildet mit der Nachbarbebauung momentan noch ein Grundstück (Flst. 3989). Später soll dieser Grundstücksteil (gestrichelte Linie) abgetrennt werden und dann wird eine Abstandsbaulast notwendig.

Zu 2.:

Die Zulässigkeit der geplanten Gebäudehöhe richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dies ist hier der Fall wie die Straßenansicht zeigt. In Bezug auf die Dachform setzt der Bebauungsplan Satteldach fest, geplant wird ein Flachdach. In der Umgebung sind bereits Flachdachgebäude vorhanden, das geplante Flachdach soll begrünt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Befreiung vertretbar.

Zu 3.:

Die Stellplätze werden im Bauverbot und größtenteils im HQ 100 Bereich geplant, d.h. in einem Bereich, der bei einem 100-jährigen Hochwasser überschwemmt wird. Die Bauherrin hat hierzu vorab mündlich mit der Fachbehörde des Landratsamtes geklärt, dass PKW-Stellplätze im HQ 100 Bereich grundsätzlich möglich sind. Allerdings ist dies im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens durch eine offizielle Stellungnahme des Landratsamtes noch abschließend zu klären. Aus städtebaulicher Sicht sind die Stellplätze im rückwärtigen Bereich denkbar.

**Bauordnungsrechtliche Hinweise:**

Die 4- wöchige Nachbaranhörung wird zeitgleich mit Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

**Anlagen:**