



## **Begründung:**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Gereut 18, Flst. Nr. 407/2 in Winnenden-Birkmannsweiler. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eichholz-Gereut-Bergle“ aus dem Jahre 1974.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

## **Geschossflächenzahl (GFZ):**

Die GFZ wird bei einer zulässigen Geschossfläche von 232 m<sup>2</sup> um 65 m<sup>2</sup> (28 %) überschritten.

## **Gebäudehöhe:**

Die zulässige Traufhöhe wird

- talseits mit dem Hauptdach mit 5,8 m und im Bereich des Zwerchbaus mit 7,3 m geplant. Zulässig ist talseitig eine Traufhöhe von 5,5 m, die Überschreitung beträgt damit 0,3 m mit dem Hauptdach und 1,8 m im Bereich des Zwerchbaus. Der Zwerchbau beschränkt sich dabei auf 50 % der Gebäudelänge.
- bergseits mit dem Hauptdach mit bis zu 4,18 m geplant, zulässig sind maximal 3,5 m. Die Überschreitung beträgt damit bis zu 0,68 m.

## **Baugrenze:**

Die Baugrenze wird im Süd-Westen mit der Außentreppe um 0,08 m (0,5 %) mit 0,016 m<sup>2</sup> überschritten.

## **Dachform und –neigung:**

Das Satteldach wird mit 24° Dachneigung geplant. Festgesetzt sind 22° Dachneigung. Im Bereich des Zwerchbaus ist das Dach als Flachdach ausgeführt.

## **Dachvorsprung:**

Der Dachvorsprung wird am Ortgang mit 0,3 m und an der Traufseite mit 0,8 m geplant. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Dachvorsprünge am Ortgang bis maximal 0,15 m und an der Traufseite bis maximal 0,4 m zulässig.

Stützmauer:

Die Stützmauer wird nicht, wie im Bebauungsplan festgesetzt, aus unverputztem Betonmaterial hergestellt, sondern aus Natursteinen (Jurastein).

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Angrenzerhörung wurde gestartet. Es liegen Einwendungen privatrechtlicher Natur vor.

Anlagen: