

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Neubaugebietes „Adelsbach“. Der Bebauungsplan ist seit 02.04.2015 rechtskräftig.

Insgesamt werden mit dem Bauvorhaben 34 Wohneinheiten geplant, verteilt auf 3 Grundstücke bzw. 3 Gebäude (Haus A= 9 Wohneinheiten, Haus B= 11 Wohneinheiten, Haus C= 14 Wohneinheiten).

Die Gebäude haben 1 gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 47 Stellplätzen.

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen des Bauvorhabens vorgesehen:

1. Grundfläche:

- a. Überschreitung bei Haus A mit dem Hauptgebäude um 7 m² (=3%)
- b. Überschreitung bei Haus A mit Nebenanlagen um 108 m² (=27%)
- c. Überschreitung bei Haus B mit Nebenanlagen um 317 m² (=58%)
- d. Überschreitung bei Haus C mit Nebenanlagen um 211 m² (=39%)

→ es ist geplant, alle 3 Grundstücke durch Baulast zu vereinigen. Dann beträgt die Überschreitung der GRZ mit den Nebenanlagen noch 653m² (=44%). Die Überschreitung mit den Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (=u.a. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Grundstücksoberfläche) ist im Wesentlichen bedingt durch die gemeinsame erdüberdeckte Tiefgarage für alle 3 Gebäude. Positiv zu berücksichtigen ist, dass mehr Stellplätze nachgewiesen werden wie baurechtlich erforderlich.

2. Gebäudehöhe:

Der Bebauungsplan legt die Gebäudehöhe mit unterem Bezugspunkt ab der im Planteil notierten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) fest. Die EFH ist im Bebauungsplan abschnittsweise notiert, die Gebäude haben jedoch durchgängig 1 EFH.

- a. Haus B und C: bei jeweils einer Gebäudehälfte wird die Gebäudehöhe um 0,05 m überschritten, die max. zulässige Gebäudehöhe für das Staffelgeschoss um 0,35

m. Nur im Bereich der Aufzugsüberfahrt liegt eine Höhenüberschreitung um weitere 1,15 m vor.

- b. Haus A hält mit dem Hauptgebäude grundsätzlich die zulässige Gebäudehöhe ein. Hier überschreitet nur die zurückgesetzte Einhausung der technischen Aufbauten auf dem Dach die zulässige Gebäudehöhe um 0,8 m.

3. Baufenster:

- a. Osten: mit den Hauptgebäude um bis zu 0,55 m Tiefe (=4%, 19m²), sowie den Vordächern
- b. Süden: mit den Hauptgebäuden um bis zu 1,50 m Tiefe (=9,3%, 10m²)
- c. Westen: mit den Hauptgebäuden um bis zu 1,25 m Tiefe (=7,8%, 6m²)
- d. Tiefgarage liegt mit 205m² außerhalb des Baufensters

→ bei den Überschreitungen des Baufensters wurde aus städtebaulicher Sicht die geschwungene Kubatur der Gebäude im Verhältnis zu den geradlinigen Baufenstern berücksichtigt.

4. Pflanzgebot:

- a. Das Pflanzgebot Nr. 9 (durchgehende Hecke) wird durch die Erschließungswege unterbrochen

Das Baugesuch kam nach mehreren Gesprächen mit der Verwaltung zustande. Aus städtebaulicher Sicht bewegen sich die Befreiungen in einem vertretbaren Rahmen. Die Erteilung des Einvernehmens wird vorgeschlagen.

Anlagen: