

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich Bebauungsplanes Neubaugebiet „Adelsbach“ vom 02.04.2015. Die Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus sind im UG über eine Tiefgarage verbunden. Für die insgesamt 16 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück sind insgesamt 21 frei anfahrbare Kfz Stellplätze, sowie 5 gefangene Stellplätze geplant. Verteilt sind die Stellplätze über die Tiefgarage sowie 4 Garagen.

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes sind vorgesehen:

1. Baufenster:

a. Mehrfamilienhaus:

Überschreitung im Osten um eine Tiefe von 0,20 m (=1,5%, 5,5 m²), sowie mit Terrassen und Balkone im Westen um eine Tiefe von 1,00 m (=7,5%).

b. Reihenhäuser:

Überschreitung im Westen um eine Tiefe von 0,10 m (=1 %, 2,75m²) und im Osten um 0,4 m (=4%, 11m²), sowie mit den Terrassen um weitere 4,2 m (=46%).

c. Garagen, Sonstiges:

Die Tiefgarage wird mit 358 m² außerhalb des Baufensters geplant, die Garage liegt mit 13,8 m² außerhalb des Baufensters.

Die umzäunte Fläche für Abfallbehälter liegt mit 14 m² außerhalb des Baufensters.

2. Grundfläche:

a. Flst: 7454: Überschreitung GRZ mit der Hauptanlage um 45m² (=14%), sowie mit Nebenanlagen um 84m² (=17%)

b. Flst: 7456: Überschreitung mit den Nebenanlagen um 215 m² (=37%)

→ nach Vereinigung der beiden Flst. durch Baulast beträgt die Überschreitung der GRZ mit der Hauptanlage noch insgesamt 44 m² (=6%), sowie mit den Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung noch 299 m² (=28%).

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 bzw. im Bereich der Zufahrt begrünte Tiefgarage. Positiv zu berücksichtigen ist, dass mehr Stellplätze nachgewiesen werden wie baurechtlich erforderlich.

3. Gebäudehöhe:

Untere Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan notierte EFH.

- a. Die Aufzugsüberfahrt wird mit einer GH von 316,25 m ü.NN. geplant und überschreitet die maximal zulässige Gebäudehöhe von 315,59 um 0,66 m.
- b. Die Reihenhäuser werden mit einer Höhe von 310,59 m ü.NN. geplant, zulässig ist eine max. Gebäudehöhe von 310,2 m ü.NN. Die zulässige Gebäudehöhe wird um 0,39 m überschritten. Die Reihenhäuser haben auf der obersten Ebene lediglich eine Dachterrasse. Die Höhenüberschreitung an diese Stelle ist bedingt durch die Dachterrasse, einschließlich der damit verbundenen Brüstung/ Attika

4. Die Zufahrt zu den geplanten Garagen nimmt mehr als 50 % der Grundstückslänge an der Erschließungsstraße ein.

Aus städtebaulicher Sicht bewegen sich die Überschreitungen in einem vertretbaren Rahmen. Die Erteilung des Einvernehmens wird vorgeschlagen.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die 4- wöchige Nachbaranhörung wurde parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

Anlagen: