



## **Begründung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinweg II“ aus dem Jahre 1964.

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes sind mit dem Bauvorhaben verbunden:

### 1. Grund- und Geschoßfläche:

- a. Die zulässige Grundfläche wird um 5 m<sup>2</sup> mit 3% überschritten
- b. Die zulässige Geschoßfläche wird um 149m<sup>2</sup> =55,8% überschritten

### 2. Höhe:

Die Gebäudehöhe (im Bebauungsplan von Oberkante fertiges Gelände bis Oberkante Dachrinne festgelegt) wird im Bereich des Zwerchbaus mit 8,5 m geplant und überschreitet die im B-Plan festgesetzte Gebäudehöhe von 6,00 m in diesem Bereich damit um 2,5 m.

### 3. Baufenster:

Das Baufenster wird in Richtung Straße durch Baulinie definiert, ansonsten durch eine Baugrenze.

- a. Baulinienunterschreitung mit dem Hauptgebäude um 0,5 m.
- b. Baugrenzenüberschreitungen (Hauptgebäude liegt im Baufenster) :
  - Mit dem Dachvorsprung im Norden, Süden und Osten
  - Mit dem Vordach im Westen mit 1,25 m<sup>2</sup>
  - Mit den Balkonen um 1,9 m (19%), mit 10 m<sup>2</sup>.
  - Die Terrasse im EG wird um 2,50 m mit 13,00 m<sup>2</sup> und die Terrasse im UG um 2,0 m mit 13,6 m<sup>2</sup> außerhalb des Baufensters geplant.
  - Mit der Außentreppe um 1 m mit 4 m<sup>2</sup>.
  - Die Einzelgarage wird mit 19,5 m<sup>2</sup> und die Doppelgarage mit 11 m<sup>2</sup> außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und außerhalb des Garagenfensters geplant. Zusätzlich wird ein Stellplatz mit 13,4 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.

4. Bei 2-geschossiger Bauweise sind Kniestöcke und Dachaufbauten unzulässig. Es werden eine Dachgaube, sowie ein Kniestock von 1 m geplant.
  
5. Gestaltung:
  - a. Festgesetzt ist als Grundrissform des Gebäudes ein langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis (Giebel zu Traufe) zwischen 3:4 und 2:3. Geplant ist ein Rechteck mit einem Seitenverhältnis von 5:6 (12,00 m x 10,00 m)
  - b. Die sichtbaren Untergeschosswände sind nicht wie festgesetzt 2,5 cm zurückversetzt bzw. farblich abgesetzt.
  
6. Der nach den Festsetzungen des B-Plans erforderliche seitliche Mindestabstand von insgesamt 6 m bei Traufstellung der Gebäude (jeweils 3 m zu den seitlichen Eigentumsgrenzen) wird um bis zu 0,1 m unterschritten. Die erforderlichen Grenzabstände nach der Landesbauordnung sind jedoch eingehalten bzw. werden durch Baulast gesichert.

Aus der Straßenabwicklung wird ersichtlich, dass das Bauvorhaben trotz der Überschreitungen zur Umgebungsbebauung passt. Es handelt sich um eine angemessene Bebauung des Grundstücks.

#### Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung läuft seit 2 Wochen. Einwendungen sind bisher keine eingegangen.

#### Anlagen: