

verbunden:

1. Überschreitungen des Baufensters:

- a. Außendämmung einschließlich Dachüberstand und Luft-Wärme-Pumpe im Norden liegen in der Vorgartenfläche
- b. Stellplatz im Norden liegt in der Vorgartenfläche
- c. Erdüberdeckte Garage im Westen liegt in der Vorgartenfläche
- d. Balkon im Süden einschließlich der Außentreppe liegen mit knapp 4 m² im hinteren Bauverbot

2. Abweichung von der Dachneigung (geplant 20° anstatt 35°)

3. Abweichung vom planungsrechtlich vorgesehenen Grenzabstand von 3 m für die Nebenseiten der Vordergebäude (geringfügige Unterschreitung durch die Wärmedämmung und Dachvorsprung)

Insbesondere der Lageplan, sowie die Straßenabwicklung Nord machen deutlich, dass es sich hier trotz der Abweichungen um einen angemessenen, maßvollen Umbau im Bestand handelt. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Das Bauvorhaben fügt sich auch bezüglich der Höhe nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Das Bauvorhaben muss im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren beantragt werden, dies bedeutet grundsätzlich einen eingeschränkten Prüfungsumfang im Verhältnis zum "Vollverfahren", welches seit der letzten LBO Novelle im August 2019 hier nicht mehr möglich ist. U. a. baurechtlich notwendige Stellplätze müssen in diesem Verfahren z. B. nicht geprüft werden. Die Verantwortung liegt hier an sich beim Planer und beim Bauherrn.

Insgesamt sind auf dem Baugrundstück 3 Stellplätze geplant (Doppelgarage, Stellplatz). Die Nachbaranhörung wurde parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

Anlagen: Planunterlagen

Straßenabwicklung Nord
Anlage nichtöffentlich