

**Flurstück 3106, Im Auerberg 8;  
Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 10 Wohneinheiten und 32 TG-Stellplätzen**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schelmental“ und zum Teil im nicht überplanten Innenbereich. Für das Vorhaben werden insgesamt die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt, gegen die das Vorhaben verstößt.

Es liegen folgende Verstöße vor:

- Überschreitungen der Baugrenze mit den nördlichen Gebäudelängsseiten um ca. 3,50 m, mit dem Müll- und Fahrradstellplatz und mit der Tiefgaragenzufahrt (aber: jeweils außerhalb Geltungsbereich B-Plan), mit den Terrassen und Balkonen im Osten und Westen um maximal ca. 2,00 m und mit der Tiefgarage (teilweise auch innerhalb des B-Plans), mit dem Kinderspielplatz, den Wärmepumpen und den oberirdischen Stellplätzen (innerhalb des B-Plans)
- reines Wohngebäude im festgesetzten Mischgebiet (Prüfung Verhältnis Gewerbe – Wohnen)
- Verstoß gegen die Dachform: als Satteldach kann ein Dach bei gemischten Dachformen nur anerkannt werden, wenn es an mindestens einer Seite an eine durchgehende Gebäudeaußenwand anschließt und ein Verhältnis von Satteldach (Hauptdach) zu Flachdach bzw. Dachterrasse von mindestens 2/3 zu 1/3 besteht. Für das Vorhaben wurde eine Flächenberechnung vorgelegt, die einen Flachdachanteil von 40,28 % aufweist.

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Ein Nachweis hierfür liegt vor.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 30 BauGB wird unter der Bedingung erteilt, dass das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe den Voraussetzungen für das festgesetzte Mischgebiet entspricht und die Dachform von der Unteren Baurechtsbehörde als Satteldach anerkannt wird.

Anlage/n:

1. Lageplan, Schnitt und Ansichten

Sachbearbeitung	Keller, Sandra	01.09.2023
geprüft/freigegeben	Braun, Steffen	07.09.2023