

**Flurstück 975/2, Heuchelbergstraße 33;**  
**Neubau eines Dreifamilienhauses mit 2 Einzelgaragen und 2 PKW-Stellplätzen**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „A la Redoute, 2. Änderung“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Folgende Verstöße liegen vor:

- Überschreitungen der Baugrenze im Osten mit der Treppenanlage um ca. 4,30 m und dem Balkon mit Eingang zur Einliegerwohnung im OG um ca. 1,20 m, im Westen mit der Terrasse um max. ca. 5 m, mit den Stellplätzen um max. ca. 5,50 m (Garagen sind außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig; die beiden Vorbauten im Westen und Osten zählen als untergeordnete Bauteile)
- Überschreitung der Geschossflächenzahl um 18 % (61 m<sup>2</sup>)
- Unterschreitung des Mindestabstands von Garage zu öffentlicher Verkehrsfläche um max. 1,65 m (Mindestabstand sind 5 m)
- Überschreitung der maßgeblichen Gebäudehöhe: hier Traufhöhe um ca. 0,75 m
- Verstoß gegen die festgesetzte Dachneigung: 35° statt 30°

Das Obergeschoss ist kein Vollgeschoss (Nachweis liegt vor).

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag kann zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht formuliert werden.

Anlagen:

1. Lageplan, Schnitt, Ansichten, Straßenabwicklung

Sachbearbeitung	Keller, Sandra	26.10.2023
geprüft/freigegeben	Schiek, Volker	27.10.2023