

**Flurstück 975/2, Heuchelbergstraße 33;  
Neubau eines Zweifamilienhauses 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.

Der Technische Ausschuss hatte sich mit dem Bauvorhaben bereits in seiner Sitzung am 13.11.2023 befasst. Damals wurde das notwendige Einvernehmen versagt, weil zahlreiche Verstöße gegen den Bebauungsplanvorlagen (Überschreitung der Baugrenze, Geschossflächenzahl, maßgeblichen Gebäudehöhe, Unterschreitung des Mindestabstands von Garage zu Verkehrsfläche und einer Abweichung der Dachneigung). Bei dem nunmehr überarbeiteten Bauvorhaben handelt es sich außerdem um ein Zweifamilien- statt bisher Dreifamilienhaus.

Folgender Verstoß liegt noch vor:

- Überschreitung der maßgeblichen Gebäudehöhe: hier Traufhöhe um ca. 1,00 m

Da die Erdgeschossfußbodenhöhe im Vergleich zu den Nachbarhäusern niedriger ist (1,05 m bzw. 1,56 m), fügt sich das Gebäude höhenmäßig trotz überschrittener Traufhöhe ein.

Das Obergeschoss ist kein Vollgeschoss (Nachweis liegt vor).

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB erteilt.

Anlagen:

1. Lageplan, Straßenabwicklung, Schnitt, Ansicht

Sachbearbeitung	Döbler, Maike	27.02.2024
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	05.03.2024