

**Flurstück 10015, 10016 und 10017, Hauffstraße 14;
Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Kfz-Stellplatz**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Weißen II“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Folgende Verstöße liegen vor:

- **Baugrenze:**
Geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit
 - der Garage um 1 m
 - dem EG um 0,38 m, dem DG um 0,33 m und dem UG um 1,0 m, 2,35 m und 0,38 m
 - der Außentreppe um 0,70 m
 - der L/W-Wärmepumpe
 - dem Stellplatz um 2,50 m
 - der Abstellfläche für Mülleimer um 1 m
- **Gebäuelänge:**
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 15 m. Das geplante Wohnhaus hat eine Länge von 27,68 m plus 1,68 m Anbau an der Ostseite, welcher aber zurückversetzt ist. Insgesamt also eine Länge von 29,36 m über zwei Flurstücke.
- **Traufhöhe:**
Laut Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von max. 4,0 m auf mindestens 2/3 (66 %) der Trauflänge ab der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche zulässig.
Auf der Nordseite (Straßenseite) wird die Traufhöhe auf 78 % der Trauflänge eingehalten.
Auf der Südseite (Gartenseite) wird die Traufhöhe nur auf 52 % der Trauflänge eingehalten. Die Unterschreitung beträgt 2,74 m. Ursächlich dafür sind die Dachgauben im DG, die von der Straßenseite aus nicht einsehbar und zur besseren Nutzung des DG geplant sind.
- **Dachgaube:**
Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist zwischen Dachgaube und Ortgang (Dachrand an der Giebelseite des Hauses) ein Abstand erforderlich, der mindestens das 1,5-fache Maß der Fensterhöhe (hier 1,395 m) entspricht. Der erforderliche Abstand würde somit 2,09 m betragen. Geplant sind 1,85 m womit der geforderte Abstand unterschritten wird (betrifft nur die südwestliche Gaube auf der Gartenseite).
- **Dachdeckung:**
Abweichend von den festgesetzten ziegelroten bis rotbraunen Dachziegeln ist eine dunkelgraue Dachdeckung geplant.

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

Beschlussvorschlag:

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

Anlagen:

1. Lageplan, Schnitt, Ansichten, 3D-Modell

Sachbearbeitung	Maika Döbler	08.07.2024
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	10.07.2024