

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 009/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 -	
Vorgang:	AZ: 20180288	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	15.01.2019

Betreff: *() Bauvoranfrage / (x) Bauantrag / () Kennntnisgabeverfahren für*

Erweiterung des Obergeschosses eines Reihenhauses, Winnenden-Schelmenholz, Kastanienstraße 25, Flst.-Nr. 1274/7

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 1 i. V. m.

- (x) § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- () § 33 Abs. 1 BauGB (Vorgriff auf B-Plan)
- () § 34 BauGB (Innenbereich ohne B-Plan)
- () § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich privilegiert)
- () § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich nicht privilegiert)

Nachbareinspruch bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nein ()/ ja ():

Stellplätze notwendig nein (x) / ja (): voll nachgewiesen (x)
zum Teil nachgewiesen ()

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
28.12.2018	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Burgeräcker 2. Änderung" aus dem Jahre 2010. Die Bebauung des Baugrundstücks mit 5 Reihenhäusern und 1 Doppelhaus bzw. die Baugenehmigung hierfür erfolgte im Jahre 2012/2013. Zu diesem Zeitpunkt war das Grundstück noch nicht geteilt. Im Rahmen des Baugesuchs soll nun 1 Reihenhaus im Obergeschoß erweitert werden. Eine vorhandene Dachterrasse soll geschlossen werden, um mehr Wohnraum zu gewinnen.

Hieraus ergeben sich folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes:

1. Bezogen auf die zwischenzeitlich geteilten Grundstücke ergibt sich für das einzelne Reihenhaushausgrundstück eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 9 m² (=17 %). Da die Erweiterung im Obergeschoss stattfindet, verändert sich durch das Bauvorhaben die GRZ jedoch nicht. Die Überschreitung ergab sich nach der Grundstücksteilung durch den Bestand.
2. Bezogen auf das einzelne Reihenhaushausgrundstück ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche um 18 m² (=17 %). Durch das neu geplante Vorhaben kommt lediglich eine Geschoßfläche von 8 m² hinzu. Die übrige Überschreitung ergibt sich durch den Bestand.
3. Die zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich der Erweiterung im Obergeschoss um 1 m überschritten.

Das Bauvorhaben ist städtebaulich vertretbar. Die Voraussetzungen zur Erteilung des Einvernehmens liegen vor.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaramanhörung wird parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet. Es wird eine Vereinigungsbaulast für das gesamte Baugrundstück geplant. Der Abstimmungsprozess zur Baulast läuft noch.

Anlagen: