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.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Neubaugebiet "Adelsbach" (Bebauungsplan von 2015), sowie im Geltungsbereich der vorgesehenen künftigen 1. Änderung. Auf die bisherigen Beratungen im Technischen Ausschuss zur Bebauungsplanänderung wird verwiesen. Da die künftige 1. Änderung jedoch noch keine entsprechende Planreife hat, ist das Bauvorhaben formell noch auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplans von 2015 zu beurteilen.

Darauf ergeben sich folgende Überschreitungen:**1. Baufenster (% = bezogen auf die Gesamtlänge des Baufensters an der jeweiligen Stelle):**

- a) Mit dem Untergeschoß im Norden um 6,5 m² (= 10,8 %)
- b) Mit dem Obergeschoß im Norden um 1,75 m² (= 2,9 %)
- c) 2 Terrassen im Süden um 13 m², sowie mit der Mülleinhausung um 1,6 m² und dem Fahrradschuppen um 6,24 m²
 - ➔ Die Mülleinhausung, sowie der Fahrradschuppen zählen zu den Nebenanlagen, welche der Bebauungsplan pro Grundstück nur 1 x mit 20 m³ zulässt, hier werden aufgrund des Fahrradschuppens, sowie der Mülleinhausung 2 Nebenanlagen je Grundstück geplant
- d) Carport überschreitet das vorgesehene Carportbaufenster um 10 m²

2. Grundfläche (GRZ aktuell noch mit 0,3 festgesetzt):

- a) Überschreitung mit der Hauptanlage beim Ostgebäude um 20 m² (= 34,8 %), mit Nebenanlagen um 31 m² (= 36 %)
- b) Überschreitung mit der Hauptanlage beim Westgebäude um 28 m² (= 58 %), mit Nebenanlagen um 10m² (= 14 %)

Es ist beabsichtigt beide Grundstücke durch Vereinigungsbaulast baurechtlich zu vereinigen, dann beträgt die Überschreitung der GRZ mit der Hauptanlage insgesamt nur noch 16,5 % (= 22 m²), sowie mit den Nebenanlagen 14 % (= 10 m²). Die Vereinigungsbaulast dient als Begründung für die Befreiungen. Sobald die künftige Bebauungsplanänderung außerdem eine entsprechende Planreife hat, gilt als Rechtsgrundlage für die GRZ der Faktor 0,35 an dieser Stelle.

3. Geschoßfläche (GFZ 0,6)

- a) Überschreitung mit dem Ostgebäude um 21 m² (= 18,8 %)
- b) Überschreitung mit dem Westgebäude um 38 m² (= 39 %)

Nach Vereinigungsbaulast beider Grundstück beträgt die Überschreitung der GFZ noch insgesamt 1 m² (=0,4 %) Die Vereinigungsbaulast dient als Begründung für die Befreiung.

4. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und Carports nimmt mehr als die Hälfte der Grundstückslänge an der Erschließungsstraße ein.

Insgesamt ist anzumerken, dass es sich bei der Bebauung um eine angemessene Bebauung mit einem Doppelhaus handelt. Der Bebauungsplan lässt an dieser Stelle entweder Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung ist abgeschlossen. Einwendungen sind keine eingegangen. Außerdem weicht das Bauvorhaben, wie fast alle Bauvorhaben in Adelsbach, bei den Stützmauern von der festgelegten Materialität ab (geplant L-Steine, festgelegt nur Naturstein)

Anlagen: