

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB BauGB und § 145 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ aus dem Jahre 2015.

Folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplanes sind geplant:

1. Überschreitung der zulässigen **Grundfläche** um 22 m² (=17%) mit der Hauptanlage, sowie um 44 m² (=25%) mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (=Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen).
2. Überschreitungen des **Baufensters**:
Im Norden mit der Garage um 28 m² (im EG integriert), sowie mit der darüber liegenden Terrasse (bis 3,7m²) und dem darüber liegenden Balkon (2,9m²)
3. Abweichung von der **Bauweise**:
Der Bebauungsplan sieht offene Bauweise vor, das Gebäude wird an der Westseite an der Grenze errichtet und hält an der Ostseite weniger Abstand ein.
Der Bebauungsplan sieht ergänzend zur Festsetzung der Bauweise in den örtlichen Vorschriften jedoch folgendes vor:
„Es sind, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen zulassen, parallel zur Fahrbahn, zwischen den Gebäuden, geringere Tiefen der Abstandflächen und Grenzbebauungen zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Tiefe der Abstandflächen zwischen den Gebäuden darf jedoch 1,50 m nicht unterschreiten“. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

→ D.h. im Ergebnis lassen die örtlichen Bauvorschriften die Bebauung so zu und können als Begründung für die Abweichung von der offenen Bauweise herangezogen werden. Für den Teilbereich an der Grenze zum Flst. 352/0 welcher außerhalb des Baufensters an der Grenze liegt (rosafarbene Bebauung) ist eine Baulast geplant. Im Norden kann mit einer Zustimmungserklärung von „Mittendrin“ eine Abweichung von den Abstandsflächen zugelassen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die dichte Bebauung im innenstadtnahen Bereich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung wird parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

Stellplätze:

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 6 Kfz-Stellplätze, sowie 12 Fahrradstellplätze notwendig. 2 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen, 3 sollen auf dem Nachbargrundstück per Baulast nachgewiesen werden, für 1 Stellplatz ist eine Befreiung vorgesehen, unter der Voraussetzung, dass weitere 4 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Damit hat der Bauherr seine Stellplatzverpflichtung erfüllt.

Anlagen:

- Planunterlagen