

S i t z u n g s v o r l a g e

Nr. 050/2020

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt

Aktenzeichen: 20200011

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	Ö 03.03.2020

Betreff:

Bauvoranfrage / Bauantrag / Kenntnissgabeverfahren für

Bauvoranfrage- Baugrenzenüberschreitung Wohngebäude, Stellplatz, Winnenden, Scheffelstraße 3, Flst. 4579/8

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 i. V. m.

- § 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 (x) / ja ():

Stellplätze notwendig nein (/) / ja (x) voll nachgewiesen ()
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.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Steinweg II" aus dem Jahre 1964. Im Rahmen der beantragten Bauvoranfrage möchte die Bauherrin rechtsverbindlich einzelne Fragen zu Zulässigkeit formell geklärt haben.

Es wird Bezug genommen auf die Sitzungsvorlage 255/2016. Bereits im Jahr 2016 wurden einzelne Fragen zur Überschreitung des Baufensters an dieser Stelle positiv geklärt. Diese Bauvoranfrage ist aufgrund einer Verlängerung noch gültig.

Die Bauherrin greift nun die Nachbarbebauung auf dem Grundstück Scheffelstraße 5 auf und möchte im Rahmen einer erneuten Bauvoranfrage folgende Zulässigkeitsfragen geklärt haben:

1. Ist eine Überschreitung des Baufensters im Osten mit dem Gebäude so möglich?
2. Ist die Errichtung des südlichen Stellplatzes außerhalb des Baufensters so möglich?

Gegenüber der Bauvoranfrage aus dem Jahre 2016 ergeben sich in der aktuellen Bauvoranfrage größere Überschreitungen des Baufensters:

1. Angefragt ist nun eine Baufensterüberschreitung mit dem Gebäude auf einer Tiefe von 6 m (= 60 m²). Bisher befreit sind 3 m (= 30 m²)
2. Die Lage des Stellplatzes verändert sich (knapp 15 m² außerhalb des Baufensters), von der Fläche her wurde grundsätzlich bereits die Befreiung zugunsten 1 Stellplatzes erteilt.

Vor dem Hintergrund, dass auf dem Nachbargrundstück Scheffelstraße 5 eine vergleichbare Überschreitung im Jahre 2018 befreit wurde (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 118/2018) ist die Befreiung auch an dieser Stelle vertretbar. Der Bauvorbescheid bezieht sich nur auf die o. g. Fragen. Alles Weitere muss dann im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft und entschieden werden. Ein abschließendes Konzept für die Bebauung liegt nicht vor.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung läuft bereits, Einwendungen sind bisher keine eingegangen.

Zum Stellplatzbedarf: da es im Bauvorbescheid nur um die Klärung einzelner Fragen geht,

entsteht hier noch kein konkreter Stellplatzbedarf. Die Bauherrin sieht jedoch eine Garage im Garagenbaufenster vor, sowie einen Stellplatz außerhalb des Baufensters. Damit wäre der Kfz-Stellplatzbedarf für 2 Wohnungen erfüllt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist jedoch nicht Bestandteil des Bauvorbescheides.

Anlagen: Lageplan

Lageplan zum Bauantrag nichtöffentlich

Anlage nichtöffentlich