

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

Nr. 115/2020

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt
 Aktenzeichen: 20200053

| Beratungsfolge | Behandlung | Termin |
|-----------------------|---|------------|
| Technischer Ausschuss | Beschlussfassung Ö | 05.05.2020 |

Betreff:

Bauvoranfrage / Bauantrag / Kenntnissgabeverfahren für

Abbruch des best. Gebäudes und Neubau eines 5-Familienwohnhauses mit Carport und Stellplätzen, Winnenden, Gottlob-Müller-Straße 5, Flst.-Nr. 3820/1

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 (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.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seehalde und ob dem Stäffele" aus dem Jahre 1957. Das Bestandsgebäude mit 3 Wohneinheiten soll abgebrochen und durch ein Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten ersetzt werden.

Folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplanes sind damit verbunden:

1. Baufenster:

Das Baufenster wird in Richtung Straße durch Vorgartenfläche und eine Baulinie definiert, sowie im rückwärtigen Bereich durch ein Bauverbot.

- a. Balkone und Terrassen überschreiten die westliche Baulinie
- b. Der Vorbau im Osten liegt geringfügig mit 0,5 m² außerhalb des Baufensters, sowie die Eingangsüberdachung und der Dachvorsprung im Osten
- c. Carport, Stellplätze und Müllboxen werden in der Vorgartenfläche geplant.

2. Abweichung von der Stockwerkszahl entsprechend der Württembergischen Bauordnung (zulässig sind 2 Stockwerke, geplant werden 3 Stockwerke)

3. Höhe:

Der Bebauungsplan definiert die Gebäudehöhe mit 6,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Dachrinne, und definiert gleichzeitig, dass das Gelände so aufzufüllen ist, dass eine endgültige Gebäudehöhe von 6,00 m nicht überschritten wird.

Vor diesem Hintergrund kommen folgende Höhenüberschreitungen zustande:

- a. Höhe von 6 m wird an der nordöstlichen Gebäudeecke um 0,20 m überschritten
- b. Höhe von 6 m wird an der nordwestlichen Gebäudeecke um 0,80 m überschritten, Höhe von 6,50 m um 0,1 m
- c. Im Bereich der Zwerchbauten wird die Höhe von 6 m um bis zu 2,30 m überschritten

4. Dachaufbauten, Kniestock:

Dachaufbauten und Kniestöcke sind unzulässig. Es werden Dachgauben geplant, sowie ein Kniestock mit 50 cm.

5. Abweichung vom **planungsrechtlich festgesetzten Grenzabstand**:

Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten. Die Summe der Abstände zu den seitlichen Eigentumsgrenzen muss mindestens 6,0 m betragen. Der Abstand wird durch die seitlichen Vorbauten, den Dachvorsprung und der Außentreppe unterschritten. Hinweis: der erforderliche Grenzabstand nach der Landesbauordnung wird eingehalten.

6. Die geplanten **Stützmauern** in der Vorgartenfläche werden aus Beton L-Steinen geplant, nicht aus Natursteinen.

Insbesondere die Straßenabwicklung zeigt, dass der Neubau trotz der Überschreitungen an dieser Stelle ins Profil der Gottlob-Müller-Straße passt. Das beigefügte Luftbild zeigt, dass auch die Stellplätze, sowie der Carport in der Vorgartenfläche ins Straßenbild passen. Es handelt sich insgesamt um eine angemessene städtebauliche Entwicklung, welche im Altbestand eine Neuordnung vornimmt.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung läuft zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch gute 3 Wochen.

Anlagen: Lageplan (Anlage 1)

Luftbild (Anlage 2)

Ansicht Nord (Anlage 3)

Ansicht Ost (Anlage 4)

Ansicht Süd (Anlage 5)

Ansicht West (Anlage 6)

Straßenabwicklung (Anlage 7)

Anlage nichtöffentlich