

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt

Aktenzeichen: 20200404

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	19.01.2021

Betreff:

() Bauvoranfrage / (x) Bauantrag / () Kenntnissgabeverfahren für

***Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 überdachten Stellplätzen, Winnenden-Hertmannsweiler, Tomatshalde, Flst.-Nr. 222/5
- Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden***

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 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 (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:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei überdachten Stellplätzen in der Tomatshalde, Hertmannsweiler.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tomatshalde“, welcher am 23.11.1978 in Kraft getreten ist.

Mit dem Bauvorhaben sind folgende Überschreitungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbunden:

1. Das Gebäude wird mit einer EFH von 327,75 m üNN geplant, vom Bebauungsplan ist eine EFH von 327,50 m üNN vorgesehen. Laut Bebauungsplan können Abweichungen als Ausnahmen bis +0,25 m zugelassen werden.
2. Durch die EFH-Überschreitung wird die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 6 m ab der EFH von 327,50 m üNN ebenfalls um 0,25 m überschritten.
3. Der Carport wird nicht innerhalb eines Garagenbaufensters geplant (da an dieser Stelle keines vorhanden ist) und überschreitet das Baufenster um ca. 5,2 m (ca. 24,3 %). Es befinden sich ca. 31,2 m² des Carports in nicht überbaubarer Grundstücksfläche.
4. Die festgesetzte GRZ von 0,3 wird mit 17 m² um 23,3% überschritten. Dies entspricht einer GRZ von 0,370.
5. Die festgesetzte GFZ von 0,6 wird mit 24 m² um 16,4 % überschritten. Dies entspricht einer GFZ von 0,6995.
6. Pro Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen. Für das Grundstück 222/12 wird kein Baum nachgewiesen. Bei dem Grundstück handelt es sich um die gemeinsame Zufahrt.

Trotz der o.g. Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich im Ergebnis um eine maßvolle Bebauung. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

- Sowohl die Kfz- als auch die Fahrradstellplätze sind voll nachgewiesen.
- Die Beteiligung der Angrenzer wurde zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht gestartet.

Hinweise zum Klimaschutz (keine Relevanz für die Entscheidung des Einvernehmens):

Die Klimarelevanz des Bauvorhabens wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt.

Anlagen: Planvorlagen

Anlage TA nicht-öffentlich