

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt
 Aktenzeichen: 6020210047

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	09.11.2021

Betreff:

Bauvoranfrage / Bauantrag / Kenntnisgabeverfahren
 für

***Bauvoranfrage: Abbruch bestehendes Zweifamilienwohnhaus mit Gartenhaus und
 Neubau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und vier Stellplätzen, Winnenden,
 Höfener Straße 26, Flst.-Nr. 107/14
 - Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden***

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. § 34 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr möchte das bestehende Zweifamilienhaus mit Gartenhaus abreißen und ein Wohnhaus mit vier Wohneinheiten und vier Stellplätzen errichten.

Hierfür wurde die Erteilung eines Bauvorbescheides beantragt. Im Rahmen des Bauvorbescheides sollen folgende bauplanungsrechtliche Fragen beantwortet werden:

1. Fügt sich das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB ein?

2. Ist das Bauvorhaben bezüglich der Anzahl, Größe und Anordnung der Stellplätze zulässig?

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hiernach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zu 1: Das Gebäude ist bezüglich der First- und Traufhöhe geringfügig höher als die Nachbarbebauung. Anhand der beigefügte Straßenabwicklung ist ersichtlich, dass die Gebäudehöhe noch in einem vertraglichen Rahmen zur Nachbarbebauung liegt.

Zu 2: Für die geplanten vier Wohneinheiten sind baurechtlich vier KfZ- und acht Fahrradstellplätze erforderlich. Diese sind auf den Planunterlagen nachgewiesen (siehe auch Ansicht Nordost). Die Größe der KfZ-Stellplätze entspricht der Garagenverordnung, soweit der KfZ-Stellplatz entlang der südöstlichen Grenze seitlich nicht durch eine Mauer oder Einfriedung begrenzt wird. Die Fahrradstellplätze entsprechen dem Fahrradsystemnachweis.

Aus Sicht der Stadtplanung fügt sich das Bauvorhaben nach Maß der baulichen Nutzung gut in die nähere Umgebung ein, so dass die bauplanungsrechtlichen Fragen positiv beantwortet werden können.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Angrenzerhörung wurde zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

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

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

Anlagen: Planmappe

TA nicht öffentlich