S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 001/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Aktenzeichen: 20210376		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	18.01.2022

Betreff:

() Bauvoranfrage / (x) Bauantrag / () Kenntnisgabeverfahren für

***Errichtung Einfamilienhaus, Winnenden-Breuningsweiler, Haselsteinstraße, Flst.-Nr. 438
- Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden***

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

- () § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- (x) § 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. § 33 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Die Erschließung erfolgt über die Haselsteinstraße.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Haselsteinstraße“. Dieser wurde noch nicht als Satzung beschlossen und ist demnach nicht rechtskräftig. Aus diesem Grund ist ein Einvernehmen der Gemeinde nach § 33 BauGB hierfür erforderlich (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Dies ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Außerdem liegen folgende Überschreitungen des künftigen Bebauungsplanes vor:

1. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist als Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses mit 430,50 m ü NN festgesetzt. Der künftige Bebauungsplan legt fest, dass diese Höhe um 50 cm unterschritten werden kann. Die EFH wird im vorliegenden Bauvorhaben mit 427,25 m ü NN geplant und somit um 3,25 m unterschritten. Eine Befreiung von 2,75 m ist erforderlich.
2. Die Höhe der privaten Erschließungsanlage auf dem Baugrundstück ist mit 430,90 m ü NN festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans kann dieses Mindestmaß um 50 cm unterschritten werden, wenn der Nachweis über eine Notentwässerung erbracht wird. Der Zuweg zum Gebäude ist bei 427,25 m ü NN geplant, dies ist eine Unterschreitung des festgesetzten Wertes von 3,65 m. Eine Befreiung von 3,15 m ist erforderlich. Eine Notentwässerung ist durch das erhöhte Eingangspodest und eine seitliche Ableitung nachgewiesen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten EFH auf 430,50 m ü NN wird durch den tatsächlich vorliegenden Höhenunterschied des Geländes die Planung des Zugangs über das durch die EFH vorgesehene Erdgeschoss unverhältnismäßig erschwert (siehe auch Schnitt). Hier müssten massive Stützmauern seitlich und im Gelände errichtet werden. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Baurechtlicher Hinweis:

Die Nachbarhörungen wurden bereits gestartet.

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

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

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Vw-Arbeit	Nein ☒	Ja Vw-Aufwand wird erhöht ☐ Vw-Aufwand wird reduziert ☐

Anlagen: Planunterlagen

Anlage nicht öffentlich