

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 002/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Aktenzeichen: 20210335		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	18.01.2022

Betreff:

Bauvoranfrage / Bauantrag / Kenntnisgabeverfahren für

***An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses, sowie energetische Modernisierung, Winnenden-Hanweiler, Burgunderweg 6, Flst.-Nr. 445
- 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 (x) / ja () 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.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant einen An- und Umbau des bestehenden Zweifamilienwohnhauses, sowie dessen energetische Modernisierung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Halde“ aus dem Jahr 1956.

Folgende Überschreitungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit dem Bauvorhaben verbunden:

1. Überschreitung der Baugrenze in Richtung Südosten:
 - a) mit dem geplanten Anbau um ca. 2,1 m (17,5 %). Dieser liegt mit ca. 16,8 m² in nicht überbaubarer Grundstücksfläche.
 - b) mit der angedachten Terrasse um einen weiteren Meter (25,8 %). Diese liegt mit ca. 19,6 m² in nicht überbaubarer Grundstücksfläche.
2. Überschreitung der festgesetzten Baulinie in Richtung Südwesten:
 - c) mit der geplanten Wärmedämmung um 0,16 m. Diese liegt mit etwa 0,9 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.
 - d) mit dem geplanten Vordach ebenfalls um 0,16 m. Dieses liegt mit 0,7 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.
3. Ein kleiner Teil des Anbaus und ein Teil der Terrasse ragen in Richtung Süden in das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtfeld für die Winnender Straße.
4. Das bestehende Gebäude wurde bereits mit Genehmigung vom 23.09.1960 in zweigeschossiger statt 1½-geschossiger Bauweise erstellt. Diese Befreiung wurde jedoch in der damaligen Genehmigung nicht aufgeführt und wird in diesem Verfahren nachgeholt.
5. Im Bebauungsplan wird die Dachneigung auf 48° festgelegt. Das bestehende Dach, welches durch Aufdachdämmung saniert wird, weist eine Dachneigung von 20° auf. In der Genehmigung vom 23.09.1960 wurde von der Dachneigung ebenfalls nicht befreit. Eine solche Befreiung ist jedoch erforderlich und wird nachgeholt.
6. Durch die geplante Aufdachdämmung wird der Kniestock um weitere ca. 30 cm gegenüber dem genehmigten Planstand vom 23.09.1960 überschritten. Demnach liegt eine Überschreitung von ca. 2 m vor.
7. Der Bebauungsplan setzt eine Höhe von 4,5 m bis OK Dachrinne fest. Geplant ist eine Höhe bis OK Dachrinne von 4,6 m. Es liegt eine Überschreitung von 0,1 m vor.

Aus städtebaulicher Sicht bewegen sich die Überschreitungen in einem vertretbaren Rahmen.

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 <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Vw-Aufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Vw-Aufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>

Anlagen: Planunterlagen

Anlage nicht öffentlich