

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 014/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Aktenzeichen: 20210273		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung ö	18.01.2022

Betreff:

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

***Errichtung von 4 Reihenhäusern mit Stellplätzen, Winnenden, Nelson-Mandela-Weg 2, 2/1,4+6, Flst.-Nr. 7483
- 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 von vier Reihenhäusern mit Stellplätzen im Nelson-Mandela-Weg in Winnenden.

Das Baugrundstück ist Teil des Bebauungsplanes "Adelsbach" in Winnenden, 1. Änderung, welcher am 20.07.2019 in Kraft getreten ist.

Mit dem Bauvorhaben sind die folgenden Überschreitungen des Bebauungsplanes verbunden:

1. Die GRZ des gesamten Baugrundstücks (vor Teilung) wird mit der Hauptanlage um 31 m² (11%) überschritten.

Nach der Teilung:

- keine Überschreitung bei RH 1 + 4.
- RH 2 + 3: jeweils Überschreitung mit Hauptanlage um 22 m² (42%), mit Nebenanlagen um 9 m² (12%).

2. Nach der Grundstücksteilung wird die GFZ der RH 2 + 3 mit 17 m² um 14 % überschritten (GFZ 0,82).

3. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche

- Die Baugrenze wird Richtung Westen mit dem „Erker“ im OG des RH 1 um 0,5 m um 2 % überschritten, der Erker liegt mit 1,4 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Richtung Süden überschreiten die Terrassen das Baufenster jeweils um 2,0 m um 18 % und liegen mit insg. 30 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.
- Richtung Norden überschreiten die Vordächer die Baugrenze um 0,985 m um 8,9 % und liegen mit insg. 5,6 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche. Die geplanten Rankgerüst überschreiten ebenfalls die Baugrenze um 0,985 m um 8,9% und liegen mit insg. 10,8 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.
- Außerdem werden die vier LWP mit insgesamt 2,4 m² sowie die 4 Fahrradboxen mit insgesamt 10,8 m² außerhalb des Baufensters geplant (Die LWP & die Fahrradboxen können nach § 23 BauNVO zugelassen werden).

4. Zufahrten zu Stellplätzen sind nur über max. 50 % der Grundstückslänge entlang der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig. Nach der geplanten Grundstücksteilung beträgt die Grundstücksbreite des DHH 1 10,15 m, die Zufahrtsbreite zum Carport und Stellplatz beträgt insg. 5,3 m dies entspricht 52 % der Grundstücksbreite. Die Grundstücksbreite von H4 beträgt 8,4 m die Zufahrtsbreite zum Carport und Stellplatz insg. 5,25 m, dies entspricht 62 % der Grundstücksbreite.

5. Geländeänderungen durch Abgrabungen sind nur bis zum Niveau der EFH des zugehörigen Gebäudes zulässig, jedoch max. bis zu +/- 1,5 m bezogen auf die nächstgelegene angegebene Geländehöhe des öffentl. Raums (vorh. Fahrbahn bzw. Gehweghinterkante). Bei RH 4 sind Abgrabungen bis -1,7 m in Bezug auf den angrenzenden Weg geplant.

Aus Sicht der Baurechtsbehörde wird anhand der Planunterlagen ersichtlich, dass es sich insgesamt um

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 014/2022
-------------------------------	--------------

eine maßvolle Planung im Nelson-Mandela-Weg handelt. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und wurden für andere Vorhaben im selben Bebauungsplan bereits in ähnlichem Ausmaß ausgesprochen.

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: Planvorlagen
 Anlage TA