

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 026/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt	
Aktenzeichen:	6020200371	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung <span style="float: right;">ö</span>	08.02.2022

**Betreff:**

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

***Neubau Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen, Abbruch Schuppen und Garagen, Veränderte Ausführung Hauptstr. 43, Winnenden-Birkmannsweiler, Hauptstraße 43, Flst.-Nr. 97  
- 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:**

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 026/2022
-------------------------------	--------------

Der Bauherr plant den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten. Der Zugang erfolgt von der Jahnstraße.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Jahnstraße“ aus dem Jahr 1973. Folgende Verstöße gegen die Festsetzungen liegen vor:

1. GRZ-Überschreitung von 25 % mit 77 m<sup>2</sup> (Sondersituation durch die im Bebauungsplan festgesetzte Straßen- und Gehwegfläche; sonst ca. 10 %)
2. Der Bebauungsplan lässt Aufschüttungen/Abgrabungen bis 1,50 m zu. Nach der Ansicht Süd-Ost werden Abgrabungen bis 2,50 m geplant.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese verdichtete Bebauung im Ortskern von Birkmannsweiler vertretbar. Zur Höhenlage der baulichen Anlagen ist anzumerken, dass der Bebauungsplan die Genehmigungsbehörde ermächtigt, jeweils im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt die Erdgeschossfußbodenhöhe festzulegen. Aus Sicht der Hauptstraße befindet sich das Gebäude in zweiter Reihe. Die Ansicht Süd-Ost, von der Jahnstraße gesehen, zeigt einen Höhenversatz von dem bestehenden Wohngebäude anbau Nr. 43 mit ca. 2,30 m. Die Firsthöhe des bereits bestehenden Gebäudes Nr. 43 liegt jedoch ca. 5 m über den bestehenden Anbau (siehe Ansicht Süd-Ost von **Bestandsgebäude** Hauptstr. 43). Der Bebauungsplan legt für das Baugrundstück eine bis zu viergeschossige Bebauung fest.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

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

Anlagen: Planunterlagen

Anlage nicht öffentlich