

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 199/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Aktenzeichen: 20220222			
Beratungsfolge	Behandlung	Termin	
	Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	Ö 13.09.2022

Betreff:

(x) Bauvoranfrage / () Bauantrag / () Kennnisgabeverfahren für

***BV: Abbruch einer Garage und Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage, Winnenden-Birkmannsweiler, Kopernikusstraße 2, Flst.Nr. 1180/1
- 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)
- (x) § 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 () 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. §§ 34 und 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Für das o.g. Bauvorhaben wurde die Erteilung eines Bauvorbescheides beantragt. Der Bauherr plant die Teilung des Grundstückes sowie den Abbruch der bestehenden Garage und den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Hofäcker Baulinienplan“ aus dem Jahre 1941. Da keine weiteren Festsetzungen getroffen wurden, ist § 34 BauGB für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit maßgeblich.

Im Rahmen des Bauvorbescheids sollen folgende bauplanungsrechtliche Fragen beantwortet werden:

1. Kann das Gebäude sowie die Garage im Bauverbot erstellt werden?

Gemäß der vorliegenden Planung ist die Errichtung des Gebäudes sowie der Garage außerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche städtebauliche vertretbar. Die vorliegende Straßenabwicklung der Kopernikusstraße kann hierfür herangezogen werden. Die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

2. Fügt sich das Gebäude bezüglich der Grundfläche und Gebäudehöhe nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

Das geplante Bauvorhaben liegt mit der Grundfläche des Hauptgebäudes (GRZ 1) unterhalb der Grundflächen der Nachbargebäude. Die geplante Grundfläche der Nebenanlagen (GRZ 2) überschreitet zwar die vorhandenen Grundflächen der Nebenanlagen aus der Umgebung, da es sich hierbei jedoch um ein untergeordnetes Maß handelt, fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der Grundfläche dennoch in die nähere Umgebung ein.

Die Gebäudehöhe des geplanten Wohnhauses ist an die Nachbargebäude angepasst und fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Dies lässt sich insbesondere aus der Ansicht „Straßenabwicklung Kopernikusstraße“ entnehmen.

3. Kann das Gebäude ein 18° steiles Pultdach (zur besseren Nutzung einer Photovoltaikanlage) erhalten?

Die umliegenden Gebäude besitzen jeweils ein Satteldach. Das geplante Wohngebäude soll ein Pultdach erhalten, bei dem die Traufe in Richtung Kopernikusstraße geplant wird. Gemäß § 34 BauGB ist die

geplante Dachform zulässig.

4. Kann das Gebäude zwei Wohneinheiten enthalten?

Im Bebauungsplan ist hierzu keine Regelung enthalten. Der Einbau von zwei Wohneinheiten ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. In der Umgebungsbebauung sind bereits Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten vorhanden. Das Bauvorhaben fügt sich daher bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten in die nähere Umgebung ein.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbarbeteiligung wurde gestartet. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung liegen keine Einwendungen vor.

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

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

Verwaltungsaufwand:								
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 5px;">Ja</td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird erhöht</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert</td> </tr> </table>	Ja	Verwaltungsaufwand wird erhöht	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Verwaltungsaufwand wird reduziert
Ja	Verwaltungsaufwand wird erhöht							
<input type="checkbox"/>								
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsaufwand wird reduziert							

Anlagen: Planunterlagen
Anlage TA