

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 247/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Aktenzeichen: 6020220104		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung ö	11.10.2022

Betreff:

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

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, Winnenden-Birkmannsweiler, Hauptstraße 92, Flst.-Nr. 31/2, 31/4, 34/1, 34/2

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 eines Mehrfamilienhauses mit sechs Zwei-Zimmer-Wohnungen. Der Abbruch des bisherigen Wohnhauses wurde bereits genehmigt und umgesetzt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Katzenbach“ aus dem Jahr 1990.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 247/2022
-------------------------------	--------------

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplans sind mit dem Vorhaben verbunden:

1. Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest, in der die seitlichen Mindestabstände auf 1,25 m reduziert werden können. Das Mehrfamilienhaus wird als Grenzbebauung geplant.
2. Die Baugrenzen werden im Osten um 0,9 m und im Süden um 1,2 m überschritten.
3. Der Bebauungsplan legt fest, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 42°-48° entlang einer 15 m tiefen Zone, rechtwinklig zur jeweiligen Straße gemessen, zulässig sind. Das geplante Vorhaben überschreitet diese Zone im nord-westlichen Bereich um ca. 1,75 m. Die Dachneigung beträgt 42°.
4. Die GFZ wird auf dem Flurstück 31/2 um 86 m² (23%) überschritten. Das Baugrundstück wird durch Vereinigungsbaulast baurechtlich als ein Grundstück angesehen, so dass die GFZ für das gesamte Grundstück eingehalten ist.

Die Überschreitungen sind aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch im Bezug auf die festgesetzten Baufenster und die bereits bestehende Nachbarbebauung vertretbar.

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

Anlagen: Planunterlagen

Anlage n.ö.