S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 246/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt	
Aktenzeichen:	6020220144	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung ö	11.10.2022

Betreff:

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

***Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten, Winnenden-Schelmenholz, Steinhäusle 22, Flst.-Nr. 1096/1
- 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)
- () § 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 einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten. Die benachbarte Doppelhaushälfte besteht bereits und wurde im Technischen Ausschuss am 08.02.2022 mit der Errichtung von zwei Dachgauben behandelt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schelmenholz V Waiblinger Pfad 1“ aus dem Jahr 1970. Es sind folgende Überschreitungen von dessen Festsetzungen geplant:

1. Der Bebauungsplan schreibt eine offene Bauweise vor. Das Gebäude wird jedoch als Doppelhaushälfte in geschlossener Bauweise geplant. Auf diesem Grundstück wurde bereits eine entsprechende Doppelhaushälfte genehmigt, jedoch ist die Baugenehmigung zwischenzeitlich erloschen.
2. Baufensterüberschreitungen:
 - 2.1 Im Süden mit dem geplanten Gebäude um ca. 2,5 m (20,8 %) und liegt mit ca. 15,6 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.
 - 2.2 Im Osten mit dem Treppenhaus um 1,0 m (8 %) auf einer Breite von 4,01 m und liegt mit 4,01 m² außerhalb der Grundstücksfläche. Es handelt sich um ein untergeordnetes Bauteil.
 - 2.3 Im Norden mit dem geplanten Balkon um 1,25 m (10 %) und liegt mit 6,05 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.
 - 2.4 Im Süden mit dem geplanten Balkon analog des bestehenden Balkons des Nachbargebäudes und überschreitet das Baufenster um weitere 1,0 m (29,2 %). Der Balkon liegt mit 3,75 m² außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.
3. Die Stellplätze und ihre Zufahrten werden mit insg. 34 m² außerhalb des für Stellplätze vorgesehenen Baufensters in nicht überbaubarer Grundstücksfläche geplant.
4. Das Treppenhaus wird mit einem Flachdach geplant, vorgeschrieben sind jedoch Satteldächer.
5. Es werden 2 Dachgauben mit Flachdach geplant. Der Bebauungsplan schließt Dachaufbauten aus und schreibt Satteldächer vor.

Es sind zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans geplant. Diese sind auch im Bezug auf die bereits bestehende Doppelhaushälfte städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Hörungen werden parallel mit Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

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

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

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 246/2022
-------------------------------	--------------

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Vw-Arbeit	Nein ☒	Ja Vw-Aufwand wird erhöht ☐ Vw-Aufwand wird reduziert ☐

Anlagen: Planunterlagen
 Anlage n.ö.