

Federführendes Amt:	Stadtentwicklungsamt	
Aktenzeichen:	20220302	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	06.12.2022

Betreff:

☐ Bauvoranfrage / ☒ Bauantrag / ☐ Kenntnissgabeverfahren für

**Erweiterung des Reihenhauses und Errichtung von 2 Dachgauben, Winnenden, Im Stollen 16, Flst.-Nr. 3414/7
- 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 ():

[illegible]

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 Erweiterung seines bestehenden Reihenhauses sowie die Errichtung von 2 Dachgauben im Stollen 16 in Winnenden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlrain VIII“ in Kraft getreten am 01.12.1958.

Mit dem Vorhaben sind die folgenden Überschreitungen des Bebauungsplanes verbunden:

1. Überschreitung der Baugrenze im Norden mit dem Anbau um weitere 2,50 m mit insgesamt 2,88 m sowie mit der Außentreppe um weitere 1,0 m, insgesamt 3,88 m.
2. Es ist eine Dachneigung mit 28,6 ° geplant. Zulässig ist eine Dachneigung von 35°.
3. Dachaufbauten sind im Bebauungsplan nicht zulässig. Es werden zwei Dachgauben geplant.
4. Gebäude müssen von den Nebenseiten Grenzabstände von mind. 3,0 m einhalten. An der engsten Stelle wird dieser Abstand um 0,20 m unterschritten. Es wird nur ein Abstand von 2,80 m zur Grenze geplant.
5. Die Gesamtlänge der Reihenhäuser ist auf 30 m begrenzt. Bisher liegt diese bei 38,75 m. Geplant sind weitere 2,50 m, sodass die neue Gesamtlänge insgesamt 41,25 m beträgt.
6. Die erforderliche einheitliche Gestaltung der Reihenhäuser wird durch die versetzten Trauf- und Firsthöhen beeinträchtigt.
7. Entsprechend dem Bebauungsplan sollen die Fenster wenigstens eine Quersprosse haben. Waagerechte Kämpfer sind nicht zugelassen. Dies wird bei der Planung nicht berücksichtigt.
8. Vorgärten und sonstigen unüberbauten Flächen an öffentlichen Straßen und Wegen sind einheitlich als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen werden zum Teil gepflastert.

Die Überschreitungen sind aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch in Bezug auf die bereits bestehende Nachbarbebauung vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Angrenzerhörungen wurden zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht 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. 294/2022
-------------------------------	--------------

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

Anlagen: Planunterlagen
TA Anlage n.ö.