

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 002/2024
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
AktENZEICHEN: 6020220336		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung Ö	16.01.2024

Betreff:

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

***Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Umbau best. Gebäude und Abbruch Garage, Winnenden-Höfen, Unterweiler Straße 8 + 8/1, Flst.-Nr. 13/4
- 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 den Umbau des bestehenden Wohngebäudes in der Unterweiler Str. 8, inkl. Abbruch der bestehenden Dachgaube, Anbauten und Garage. Zusätzlich wird auf diesem Baugrundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Unterweiler Str. 8/1) mit Stellplätzen an der Straße geplant.

Das Bestandsgebäude ist mit drei Wohnungen (bisher zwei) und der Neubau mit fünf Wohneinheiten vorgesehen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassenäcker-Brunnenäcker“ aus dem Jahr 1963.

Folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplans sind mit dem Bauvorhaben verbunden:

1. Überschreitungen der Baugrenze im Süden:
 - 1.1 mit dem neuen Gebäude Nr. 8/1 um bis zu 70 cm (4%) und dem Dachvorsprung um weitere 30 cm
 - 1.2 mit der Terrasse des Gebäudes Nr. 8/1 um bis zu ca. 2,9 m (8,7%)
 - 1.3 mit der Terrasse des Gebäudes Nr. 8 um ca. 4,5 m (25,7%)
 - 1.4 mit den Balkonen des Gebäude Nr. 8/1 im OG und DG um bis zu 2,1 m (13%)
2. Überschreitung der Baulinie im Norden mit dem Dachvorsprung bis zu 30 cm des neuen Gebäudes
3. Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche:
 - 3.1 mit dem Gebäude Nr. 8/1 mit 3,2 m²,
 - 3.2 mit den beiden Terrassen mit insg. 31,7 m²
 - 3.3 mit den beiden Balkonen mit 9 m² (oberhalb der Terrassen)
4. Inanspruchnahme der Vorgartenfläche im Norden mit den 7 Stellplätze mit 74 m². Diese befinden sich teilweise im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Garagenzufahrtsfläche.
5. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl mit 111 m² bzw. 12,9%
6. Im Bebauungsplan sind eineinhalb Stockwerke festgesetzt. Es werden zwei Stockwerke geplant.
7. Die Dachneigung ist mit 45° festgesetzt. Das neugeplante Gebäude nimmt die Dachneigung des bestehenden Gebäudes auf – geplant werden demnach 48°.

Das zweite Wohngebäude auf diesem Baugrundstück führt zur städtebaulichen Verdichtung der Unterweiler Straße. Die o.g. Befreiungen sind aus städtebaulicher Sicht in einem vertretbaren Umfang.

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

TA-Anlage n.ö.