

S i t z u n g s v o r l a g e		229/2015
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 - (2fach)	
Vorgang:	AZ: 20150241	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	08.12.2015

Betreff:

Neubau eines 8-Familienwohnhauses und von 4 Reihenhäusern mit Carports und Stellplätzen, Winnenden, Schwaikheimer Straße 39, Flst.-Nr. 2231

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 ()/ ja ():

Stellplätze notwendig nein ()/ ja (x): voll nachgewiesen (x)
zum Teil nachgewiesen ()

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.
 Das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
25.11.2015	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwaikheimer Straße“ aus dem Jahre 1985. Es wird Bezug genommen auf die nichtöffentliche Beratung im technischen Ausschuss am 19.11.2015, einschließlich Sitzungsvorlage dazu. Die Erteilung des Einvernehmens wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Zwischenzeitlich wurden die Planvorlagen nochmals geringfügig überarbeitet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden in zwei verschiedene Bereiche unterteilt, weshalb auf dem Baugrundstück zwei unterschiedliche Nutzungsschablonen gelten. Dies betrifft die Bauweise, Grund- und Geschoßfläche, sowie Dachform und Dachneigung. Auf den Lageplan wird hierzu verwiesen.

Es sind nun folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplanes geplant (die Überschreitungen zum Maß der baulichen Nutzung haben sich gegenüber der nichtöffentlich vorgestellten Variante geringfügig verringert):

Nördliche Grundstücksfläche mit dem Mehrfamilienhaus (Haus 1):

1. Die max. zulässige GF von 494 m² wird um 184 m², 37 %, überschritten.
2. Es wird ein versetztes Satteldach mit Dachneigungen von 20° und 29° geplant, festgesetzt sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 bis 45°. Die Firsthöhe wird mit 286.96 geplant, festgesetzt ist max. 287.00.
3. Im Norden werden 6 Stellplätze, ein Wertstoffgebäude mit 11 m² und ein Vordach mit 2,5 m² in nicht überbaubarer Grundstücksfläche geplant.
4. Die rückwärtige Baugrenze wird mit den Balkonen um 1,75 m, 11%, mit 28 m² überschritten

Südliche Grundstücksfläche mit den Reihenhäusern (Haus 2):

5. Die max. zulässige GR von 206 m² wird um 66 m², 32 %, überschritten.
6. Die max. zulässige GF von 412 m² wird um 111 m², 27 %, überschritten.

7. Es wird ein versetztes Satteldach mit Dachneigungen von 20° und 24,7° geplant, festgesetzt sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 27 bis 32°. Die Firsthöhe wird mit 281.74 geplant, festgesetzt ist max. 282.00.
8. Die überdachten Stellplätze, die Außenlager und die Hauseingangsüberdachungen werden mit 127 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.
9. Die östliche Baugrenze wird mit dem Gebäude und der Terrasse um 0,6 m mit 10 m² überschritten.
10. Die rückwärtige Baugrenze wird mit den Gebäuden um bis 3 m mit 15 m² und mit den Terrassen einschl. der Abstellräume um bis zu 6,5 m, mit 51 m² überschritten. Die Überschreitungen werden bei den Gebäuden im Pflanzgebot und bei den Terrassen im Pflanzgebot und in Fläche für die Landwirtschaft geplant.

Die festgesetzten Firsthöhen sind sowohl beim Mehrfamilienhaus (zulässig 287.00 m ü.NN, geplant 286.96) als auch bei den Reihenhäusern (zulässig 282.00 m ü.NN, geplant 281.74) eingehalten.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass z.B. auf dem Nachbargrundstück Schwaikheimer Straße 37 ebenfalls eine verdichtete Bebauung vorhanden ist, u.a. durch das Lagergebäude in zweiter Reihe. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist ansonsten noch auf den Grundstücken Schwaikheimer Straße 2, 23/2 und 23/1, 19/1 ff vorhanden.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb der Überflutungsfläche HQ100 der Hochwassergefahrenkarte.

Anlagen: