

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 048/2012 öffentlich
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge (2-fach) - 60 -	
Vorgang:	AZ: 20120019	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	13.03.2012

Betreff: (x) Bauvoranfrage / () Bauantrag / () Kenntnissgabeverfahren

für

Bauvoranfrage wegen Erstellung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage, Winnenden-Schelmenholz, Steinhäusle, Flst.-Nr. 7290, 7291

Bauherr: Baugenossenschaft Winnenden eG, 71364 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 nein (x) / ja (): siehe Beilage(n) ()

Stellplätze notwendig nein ()/ ja (x): erforderliche Anzahl dargestellt (x),

wobei die Anzahl der Stellplätze nicht Bestandteil der Bauvoranfrage ist und anschließend im Genehmigungsverfahren geprüft wird.

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 2 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
05.03.2012	OB	BM			

Datum / Unterschrift					

Begründung:

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen Zulässigkeitsfragen geklärt werden, die aus dem Schreiben der Bauherrin vom 06.02.2012 in der Anlage ersichtlich sind. Eine ausführliche Projektbeschreibung vom 18.01.2012 ist ebenfalls beigefügt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waiblinger Berg“, rechtsverbindlich seit 17.03.1994.

Es sind folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes geplant:

1. Baugrenzenüberschreitungen:
 - Haus A im Süden mit dem Gebäude und Terrasse
 - Haus A im Südosten mit Garagen und Müllauffstellfläche
 - Haus B im Norden mit dem Gebäude und Terrasse
 - Haus B im Norden mit der Müllauffstellfläche
2. Gebäudehöhen:

Der Bebauungsplan setzt hier innerhalb des Baufensters stark differenzierte Höhen fest, abhängig von der Dachform. Als Dachform ist Flachdach und Satteldach zulässig. Die unterschiedlichen Bereiche der Höhen lassen sich im Lageplan an den „Kreuzlinien“ ablesen.

Haus A:

Im Bereich Haus A setzt der Bebauungsplan bei der Dachform „Flachdach“ eine maximale Gebäudehöhe von 312.00 ü. NN und 318.00 ü. NN fest.

Im zulässigen Bereich von 312.00 ü. NN wird mit dem zurückgesetzten Dachgeschoss eine Höhenüberschreitung von 3,60 m geplant. Im übrigen Bereich bleibt das Gebäude A sogar unter den zulässigen Höhen. Die Höhenangaben mit Überschreitungen lassen sich im Lageplan ablesen.

Haus B:

Im Bereich Haus B setzt der Bebauungsplan bei der Dachform „Flachdach“ eine maximale Gebäudehöhe von 315.00 ü. NN und 312.00 ü. NN fest.

Im zulässigen Bereich von 312.00 ü. NN wird eine Höhenüberschreitung von 3,80 m mit dem zurückgesetzten Dachgeschoss und von 4,70 m im Bereich der Aufzugsüberfahrt geplant. Im zulässigen Bereich von 315.00 ü. NN wird eine Höhenüberschreitung von 0,80 m geplant. Auch hier lassen sich die Höhenangaben mit Überschreitungen zur besseren Übersicht im Lageplan ablesen.

3. Anpflanzung von Einzelbäumen:

Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß dem Pflanzgebot vor. Der Standort der Einzelbäume kann in begründeten Einzelfällen um bis zu 5 m verschoben werden. Beim Bauvorhaben ist teilweise die Verschiebung der Baumstandorte um bis zu 8 m geplant. Die Baumstandorte laut Bebauungsplan und die geplanten Standorte lassen sich dem Lageplan entnehmen.

Eine heutige städtebauliche Bewertung ergibt, dass die Überschreitungen, insbesondere die Höhenüberschreitungen durch die zurückgesetzten Dachgeschosse, in einem vertretbaren Ausmaß erfolgen.

Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist, ergibt die geplante Bebauung zusammen mit der Umgebungsbebauung ein harmonisches Gesamtbild. Die Verwaltung ist zum Ergebnis gekommen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung des Einvernehmens vorliegen.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung läuft momentan noch und wird in KW 12 abgeschlossen sein.

Anlagen: