

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 204/2014	
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 – (2-fach)	
Vorgang:	AZ: 20140225	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	07.10.2014

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

für

Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Winnenden-Bürg, Im Kauzenbach 2, Flst. Nr. 385/2

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 wird gemäß § 36 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
_____ 25.09.2014/Ba	I	II	III		

Begründung:

Am 14.07.2014 wurde für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Im Kauzenbach 2, Flst. Nr. 385/2 in Winnenden-Bürg die Baugenehmigung beantragt.

Das Grundstück ist auf Grund der Baulastenübernahmeerklärung vom 13.06.1991 mit den Grundstücken Hohenzollernweg 31, Flst. Nr. 385/8 sowie Hohenzollernweg 33, Flst. Nr. 385/3 baurechtlich vereinigt und befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kauzenbach“, Planbereich 38.05 vom 22.12.1978.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

Baugrenzen und nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Das Gebäude einschließlich des Dachvorsprungs ragt im Westen über die festgesetzte Baugrenze bis 2,40 m hinaus. Des Weiteren werden die Garage mit 20 m² sowie der Müllabstellplatz mit 5 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit der Hauptanlage um 8% mit 25 m² überschritten. Des Weiteren liegt eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl um 58 % mit 314 m² vor.

Dachform:

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Dach des Zwerchgiebels als Flachdach anstelle eines Satteldaches mit 23° bis 27° Dachneigung geplant.

Die Überschreitung der Baugrenze, die Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche sowie der Verstoß gegen die Dachform sind als geringfügig anzusehen. Dagegen werden die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl in einem größeren Ausmaß überschritten. Ursache für diese Überschreitung ist die bestehende Baulastenübernahmeerklärung, bei der die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl der Gebäude Hohenzollernweg 31 sowie 33 auf die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl des Bauvorhabens angerechnet werden. Die Grundflächenzahl des geplanten Zweifamilienhauses würde ohne die geltende Baulastenübernahmeerklärung nicht und die Geschossflächenzahl lediglich um 7,8 % überschritten werden.

Insgesamt kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich noch vertretbar sind. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen sind diese mit öffentlichen

Belangen vereinbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Beteiligung der Nachbarn ist bereits erfolgt, jedoch noch nicht abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage sind keine Einwendungen eingegangen.

Anlagen: