

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr.140/2016
--------------------------------------	--------------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 -		
Vorgang:	AZ: 20160188		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin	
Technischer Ausschuss	Kenntnisnahme	05.07.2016	

Betreff: Bauvoranfrage / Bauantrag / Kenntnisgabeverfahren
für

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, Tiefgarage, Abbruch des alten Gebäudes, Winnenden, Steinweg 4, Flst.-Nr. 4743

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 i. V. m.

- § 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.

Begründung:

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
22.06.2016	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Steinweg 4, Flst.-Nr. 4734 in Winnenden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinweg II“, Planbereich 12.02 genehmigt am 19.11.1964.

Für die Bauvoranfrage Az. 20140338 wurden dem Bauherrn folgende Befreiungen erteilt:

1. Die Überschreitung der Baulinie im Norden um 0,25 m.
2. Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Osten um 4,50 m (56,25 m²), im Süden einschließlich der Balkone um bis zu 2,50m (20,94 m²) und im Westen um 2,75 m (34,38 m²).
3. Bebauung mit Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit 30 m².

Die aktuelle Planung verstößt mit folgenden Punkten gegen den Bebauungsplan:

GRZ/GFZ:

Die max. zulässige GR von 210 m² wird um 49 m², 23 %, überschritten. Die max. zulässige GF von 368 m² wird um 183 m², 50 %, überschritten.

Die geplante GRZ liegt bei 0,49, zulässig sind 0,4.

Die geplante GFZ liegt bei 1,04, zulässig sind 0,7.

Überschreitung der Baulinie/-grenzen:

Im Norden wird die Baulinie mit dem Vordach um 1,05 m mit 3,57m², der Hauszugangsrampe mit 10 m² und den Müllboxen mit 4m² überschritten.

Die Baugrenzen werden im Osten um bis zu 6,25 m², im Süden einschließlich der Balkone um bis zu 3,95 m und im Westen um bis zu 2,50 m überschritten.

Dachaufbauten:

Es werden Dachaufbauten geplant, diese sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.

Gebäudehöhe:

Die max. zulässige hangseitige Gebäudehöhe beträgt, gemessen vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne 6,00 m. Im Süden wird im Bereich oberhalb der Balkone im DG eine Höhe von 8,45 m geplant.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Nach Bebauungsplan betragen die überbaubaren Grundstücksflächen beim Gebäude (9,75 m x 11 m) = 107,25 m² und bei der Garage 19 m².

Die überbaute Flächen im UG beträgt 353 m² und ab dem EG einschl. der Balkone 266 m², die Überschreitung ab EG beträgt 158,75 m², befreit wurde mit Bauvorbescheid beim Gebäude 114 m² und bei den Garagen 30 m².

Aus dem Lageplan ist ersichtlich, dass in der Umgebungsbebauung bereits Überschreitungen des Baufensters vorhanden sind, z.B. bei den Nachbargebäuden Breuningsweiler Straße 9, 11, 13. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus ist hinsichtlich seiner Baumasse vergleichbar mit den größeren Gebäuden in der Umgebungsbebauung (Breuningsweiler Straße 9, 11, 13, Steinweg 1, 3, 5 und 7).

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbarhörung wurde zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht gestartet.

Anlagen: