

Begründung:

Ein Bauträger plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Seehalde 22, Flst.Nr. 3989/1 in Winnenden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehalde und Ob dem Stäffele“ aus dem Jahre 1957 mit Anbauvorschriften. Die Zulässigkeit der geplanten Gebäudehöhe richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für das Bauvorhaben wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt, für die vom Technischen Ausschuss in seiner Sitzung vom 05.04.2016 das Einvernehmen erteilt hat.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

Dachform:

Das Bauvorhaben wird mit einem begrünten Flachdach geplant. Im Bebauungsplan ist ein Satteldach vorgeschrieben. Für diesen Verstoß wurde bereits bei der Bauvoranfrage das Einvernehmen erteilt.

Grenzabstände:

Die Vordergebäude müssen an den Nebenseiten Grenzabstände von wenigstens 3 m einhalten. An der Westgrenze wird diese Festsetzung mit dem Erdgeschoss bis zu 1 m unterschritten. Die Grenzabstände betragen hier 2 m und 2,50 m. Die gesetzlichen Grenzabstände sind jedoch eingehalten.

Nebenanlagen:

In der Vorgartenfläche werden außerhalb vom Baufenster mit 6,4 m² Müllboxen geplant.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das Bauvorhaben ein und die erforderlichen Befreiungen sind vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaramhörnung wurde gestartet. Es liegen Einwendungen vor, diese betreffen die erforderliche Abstandsflächenbaulast.

Anlagen: