

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 -	
Vorgang:	AZ: 20160377	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	14.02.2017

Betreff: ☐ Bauvoranfrage / ☒ Bauantrag / ☐ Kenntnisgabeverfahren
für

Neubau eines Einfamilienhaus mit Garage, Winnenden-Birkmannsweiler, Am Sonnenhang 67, Flst.-Nr. 939/1

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 gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
01.02.2017	I	II	III		
Datum / Unterschrift					

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Am Sonnenhang 67, Flst.-Nr. 939/1 in Winnenden-Birkmannsweiler. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter den Weinbergen III“ aus dem Jahre 1968.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

Überschreitung des Baufensters:

Überschreitung der Baugrenzen mit dem Gebäude im Süd-Westen um 1 m (4,25%), mit 10,5 m².

Überschreitung des Garagenfensters:

Das Garagenfenster wird mit der Garage im Süd-Osten um 2,5 m und im Süd-Westen um 3 m mit insgesamt 35,25 m² und mit dem Garagenvordach im Nord-Westen um bis zu 1 m, mit insgesamt 5 m² überschritten. Die Flächen befinden sich innerhalb der überbaubaren Fläche. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen nur im Garagenfenster zulässig.

Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 288,45 ü.NN geplant. In den Festsetzungen des Bebauungsplans sind 289,50 ü.NN vorgeschrieben. Abweichungen bis zu +/- 0,2 m sind zulässig. Die Überschreitung beträgt 0,85 m.

Überschreitung der Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe im Süd-Westen wird talseitig mit 5,8 m geplant. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Höhe von 5,5 m fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird um 0,3 m überschritten.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen sind nicht verletzt.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung wurde zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht gestartet.