

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 177/2017
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 -	
Vorgang:	AZ: 20170254	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	14.09.2017

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

Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses, Winnenden, Rosenstraße 7, Flst.-Nr. 3906

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):				
29.08.2017	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Rosenstraße 7, Flst.-Nr. 3906 in Winnenden. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seehalde und Ob den Stäffele“ aus dem Jahr 1957 mit Anbauvorschriften.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

Überschreitung der Baulinie:

- mit dem Treppenaufgang ins Obergeschoss um 1,00 m (8,3% der Länge des Baufensters) mit insgesamt 7,21 m².

Überschreitung der Baugrenze:

- mit den Balkonen im Erdgeschoss und Obergeschoss um bis zu 0,5 m (4,1% der Länge des Baufensters) und mit der Terrasse im Untergeschoss um bis zu 1,5 m (12,5% der Länge des Baufensters), mit insgesamt 15,3 m².

Überschreitung der Gebäudehöhe:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf bei zweigeschossigen Gebäuden die Gebäudehöhe gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Dachrinne höchstens 6,5 m betragen. Außerdem ist das Gelände so anzufüllen, dass die endgültige Gebäudehöhe nirgends mehr als 6 m beträgt. In steilem Gelände können Abweichungen zugelassen werden.

- Die Gebäudehöhe vom natürlichen Gelände gemessen wird bergseitig trotz entsprechender Anschüttung um 0,08 m höher geplant als zulässig wäre.
- Die Gebäudehöhe talseitig wird am höchsten Punkt mit 8 m geplant. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m wird damit um bis zu 1,5 m überschritten. Das Gelände ist nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeschüttet, aufgrund des steilen Geländes ist eine Abweichung entsprechend dem Bebauungsplan aber vertretbar.

Vorgartenfläche

- Die beiden Stellplätze werden insgesamt mit 18,85 m² in Vorgartenfläche geplant.
- Die Vorgartenfläche ist zu Teilen gepflastert und nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans gärtnerisch angelegt.

Im Baugebiet sind vergleichbare Überschreitungen der Baugrenze und Baulinie, sowie Inanspruchnahmen der Bauverbotsfläche vorhanden.

Die Befreiungen sind aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Angrenzerhörung wurde gestartet. Einwendungen lagen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung keine vor.

Anlagen: