

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 051/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 -	
Vorgang:	AZ: 20180386	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	12.03.2019

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

BV - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Winnenden, Breuningsweilerstr. 45, Flst.-Nr. 5169

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 1 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 ()
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):				
27.02.2019	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Begründung:

Für das o.g. Bauvorhaben wurde die Erteilung eines Bauvorbescheides beantragt. Im Rahmen des Bauvorbescheides sollen folgende Fragestellungen beantwortet werden:

1. Ist ein Gebäude, wie in den Planvorlagen dargestellt, hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück, der Größe und der Höhe zulässig?
2. Ist das geplante Maß der Nutzung für die Grundstücks-Teilfläche 2 (441 m²) mit II Vollgeschoss, GRZ 134 m², GFZ 223 m² zulässig?
3. Ist die geplante Art der Nutzung –Wohnnutzung“ zulässig?
4. Ist die geplante Gestaltung hinsichtlich Balkon, Vorbau zulässig?
5. Ist die Zufahrt über die Breuningsweilerstraße zulässig?

Aus den o.g. Fragestellungen ergeben sich folgende Überschreitungen des geltenden Bebauungsplanes „Steinweg I- Herderweg“ aus dem Jahre 1968, für die über das Einvernehmen entschieden werden muss:

1. Das geplante Gebäude liegt vollständig mit 111 m² Grundfläche sowie einem Balkon mit 23m² außerhalb des Baufensters
2. Die im Bebauungsplan festgelegte maximale bergseitige Gebäudehöhe von 6 m wird bei geplanten 6,40 m um 0,40 m überschritten. Es wurden im selben Baugebiet bereits Höhenüberschreitungen in diesem Umfang befreit bzw. in Aussicht gestellt.
3. Die im Bebauungsplan festgelegte GRZ und GFZ auf dem Baugrundstück werden eingehalten. Durch die geplante Grundstücksteilung entsteht jedoch auf der Teilfläche 1 (Bestandsgebäude) eine GFZ Überschreitung um 81 m² (=26 %)

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nachverdichtung mit einem 1-Familienwohnhaus an dieser Stelle vertretbar.

Die Hauptfrage, ob ein weiteres Gebäude außerhalb des Baufensters zugelassen wird, ist auch vor dem Hintergrund des benachbarten Bauvorhabens Herderweg 16, Flst. 5194, und evtl. weiteren Präzedenzfällen zu beantworten. Das Baugenehmigungsverfahren im Herderweg 16 ist in der Endbearbeitung, jedoch noch nicht komplett abgeschlossen. Auf dem Nachbargrundstück Herderweg 16 wurde das Einvernehmen zu Gunsten einer Nachverdichtung in der TA Sitzung vom 08.11.2018 erteilt. Das Gebäude entlang der Breuningsweiler Straße liegt dort ebenfalls außerhalb des Baufensters. Im Rahmen des Bauvorhabens Herderweg 16 waren dort zwischenzeitlich die angekündigten Nachbareinwendungen eingegangen.

Für den beantragten Bauvorbescheid liegt die Zustimmungserklärung der Angrenzerin für Flst. 5194 vor. Für Flst. 6809 läuft die Nachbaranhörung noch 1 Woche und wird bis zur Sitzung abgeschlossen sein. Einwendungen sind hier bisher nicht eingegangen.

Stellplätze:

Die Anzahl der Stellplätze ist zwar nicht ausdrücklich Bestandteil der Bauvoranfrage, aus den Bauvorlagen ist jedoch ersichtlich, dass die Bauherren eine Doppelgarage im UG planen.

Anlagen: