

| | |
|-------------------------------|--------------|
| S i t z u n g s v o r l a g e | Nr. 268/2022 |
|-------------------------------|--------------|

| Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt | | |
|--|---|------------|
| Aktenzeichen: 6020220044 | | |
| Beratungsfolge | Behandlung | Termin |
| Technischer Ausschuss | Beschlussfassung ö | 10.11.2022 |

Betreff:

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

***Neubau von 6 Reihenhäusern mit 6 Carports, Abbruch Scheuer und Garage, Winnenden-Höfen, Berglenstraße, Flst.-Nr. 253/8, 253/3, 253/7
- Herstellung des Einvernehmens der Stadt Winnenden***

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.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant in der Berglenstraße in Winnenden-Höfen die Errichtung von sechs Reihenhäuser mit Carports. Das Baugrundstück ist lediglich mit einer Scheuer und Garage bebaut. Der Abbruch ist in diesem Baugenehmigungsverfahren eingeschlossen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gassenäcker – Brunnenäcker" in Winnenden-Höfen aus dem Jahr 1963.

Folgende Überschreitungen von dessen Festsetzungen sind mit dem Bauvorhaben verbunden:

1. Überschreitung der Geschossflächenzahl für das gesamte Baugrundstück (baurechtlich vereinigt Grundstück) um 98 m² mit 12 %
2. Die festgelegte südliche und östliche Baulinie wird nicht eingehalten:
 - a) Die Reihenhäuser werden im Süden bis zu 13 m davon zurückgesetzt.
 - b) Das Haus F wird im Osten mit 6 m davon zurückgesetzt.
3. Das Haus A überschreitet die Baulinie im Norden bis zu 0,5 m, um 0,6 m², im Süden bis zu 2,55 m, um 7,6 m² und im Westen bis zu 0,9 m, um 1,4 m². Haus A wird insgesamt mit ca. 9,6 m² in Vorgartenfläche geplant.
4. Die Terrasse des Haus A liegt mit ca. 9 m² in Vorgartenfläche. Der Lichthof befindet sich ebenfalls mit ca. 3,8 m² in Vorgartenfläche.
5. Die neu geplanten Carports überschreiten die Baulinie Richtung Osten um bis zu 5,15 m und liegen mit 84 m² in Vorgartenfläche. Sie wurden nicht an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen geplant.
6. Der Bebauungsplan legt 1 ½ Stockwerke für das Baugrundstück fest. In den Dachgeschossen 1 werden auf mehr als der halben Grundfläche Schlafräume geplant, so dass gem. Württembergische BauO ein weiteres Stockwerk entsteht. Demnach werden 2 Stockwerke geplant, so dass die festgesetzte Stockwerkszahl überschritten wird.
7. Die Vorbauten werden mit einem Kniestock von 2,40 m und einem Flachdach geplant. Der Bebauungsplan legt einen Kniestock von 0,75 m und eine Dachneigung von 48° fest.
8. Der Bebauungsplan legt einen Grenzabstand von 3 m fest. Dieser wird in Richtung Norden mit den Vorbauten unterschritten. Der Abstand wird mit 2,5 m geplant. Diese Abstandsflächen entsprechen der heutigen LBO. Auch wird der Grenzabstand bei Haus A in Richtung Westen zur Straße hin mit 2 m unterschritten.

| | |
|-------------------------------|--------------|
| S i t z u n g s v o r l a g e | Nr. 268/2022 |
|-------------------------------|--------------|

Die eingereichte Planung des Baugrundstücks zieht einige Befreiungen nach sich. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft ist aus Sicht der Verwaltung das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Angrenzerhörung wurde zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht gestartet.

Hinweise zum Klimaschutz (keine Relevanz für die Entscheidung des Einvernehmens):

Die Klimarelevanz des Bauvorhabens wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt.

| | | |
|------------------------------|--|---|
| Verwaltungsaufwand: | | |
| Auswirkung auf die Vw-Arbeit | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja Vw-Aufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Vw-Aufwand wird reduziert <input type="checkbox"/> |

Anlagen: Planunterlagen
TA Anlage n.ö.