

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 209/2023
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt		
Aktenzeichen: 20230232		
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung ö	09.11.2023

Betreff:

() Bauvoranfrage / (X) Bauantrag / () Kennnissgabeverfahren für

***Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Reiheneckhaus), Winnenden, Im Stollen 16, Flst.-Nr. 3414/7
- 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 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Reiheneckhaus) im Stollen 16 in Winnenden. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlrain VIII“, in Kraft getreten am 01.12.1958.

Mit dem Bauvorhaben sind folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans verbunden:

1. Überschreitung der Baugrenze:
 - 1.1. mit dem Hauptgebäude um 3,3 m, mit 28,8 m², sowie mit der Außentreppe um weitere 1,2 m, mit 5,64 m², im Norden.
 - 1.2. mit der Terrasse im EG um 0,8 m, mit 2,6 m², im Westen.
2. Überschreitung der vorderen Baulinie mit der Wärmedämmung um 0,125 m, mit 0,63 m² und dem Vordach um 0,8 m, mit 1,88 m².
3. Die Luftwärmepumpe und die Zisterne werden außerhalb des Baufensters in Bauverbots- bzw. Vorgartenfläche geplant.
4. Es ist eine Dachneigung mit 28,6° DN anstatt der zulässigen Dachneigung von 35° geplant.
5. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Es werden zwei Dachgauben geplant.
6. Gebäude müssen von den Nebenseiten Grenzabstände von mind. 3,0 m einhalten. Es wird nur ein Abstand von 2,5 m zur Grenze geplant.
7. Länge Reihenhäuser ist auf 30 m begrenzt. Bisher 33,3 m, geplant sind weitere 8,3 m insgesamt eine Länge von 41,5 m.
8. Die einheitliche Gestaltung der Reihenhäuser wird durch die versetzten Trauf- und Firsthöhen beeinträchtigt.
9. Entsprechend dem Bebauungsplan sollen die Fenster wenigstens eine Quersprosse haben. Waagerechte Kämpfer sind nicht zugelassen. Dies wird bei der Planung nicht berücksichtigt.
10. Vorgärten und sonstigen unüberbauten Flächen an öffentlichen Straßen und Wegen sind einheitlich als Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen werden zum Teil gepflastert.

Die hierfür erforderlichen Befreiungen sind unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie bereits erteilten Befreiungen städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Angrenzerhörung wurde bereits gestartet.

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

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

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 209/2023
-------------------------------	--------------

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
 Anlage TA