

GEMEINDE SCHWIEBERDINGEN

Schloßhof 1

71701 Schwieberdingen

Telefon: +49 7150 305-0

Telefax: +49 7150 305-105

E-Mail: rathaus@schwieberdingen.de

www.schwieberdingen.de

Die nächste öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik findet am

Mittwoch, 28.06.2023, 18:30 Uhr

im Ratssaal, Schloßhof 1, 71701 Schwieberdingen statt.

T A G E S O R D N U N G

1. **Überdachung der vorhandenen Terrasse (6.00m x 3.50m), Leinfelder Weg 2, Flst. 10514**
2. **Entfernung der zwei Grünstreifen am Haus, zur Nutzung als Parkplatz, im Vorgartenbereich würde die Hecke durch einen Zaun ersetzt werden, Herrmann-Essig-Straße 63, Flst. 690/1**
3. **Umgestaltung der Vorgartenfläche inklusive Treppenaufgang, Haydnweg 14, Flst. 477/1**
4. **Einbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss, Peter-von-Koblenz-Straße 80, Flst. 5475**
5. **Erstellung einer Doppelhaushälfte, Esslinger Höhe, Flst. 10550**
6. **Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Esslinger Höhe, Flst. 10549**
7. **Neubau einer Doppelgarage, Ludwigsburger Straße 17, Flst. 180/8**
8. **Erweiterung der bestehenden Garage um 3 Meter, Görlitzer Straße 58, Flst. 1117/2**
9. **Anfragen**
10. **Bekanntgaben und Beantwortung von Anfragen**

Erläuterung zur Tagesordnung:

Zu 1:	<p>Auf dem Grundstück soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach“ vom 29.07.2004. Die Terrassenüberdachung soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Vergleichsfälle sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 2:	<p>Auf dem Grundstück sollen zwei Stellplätze errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Hermann-Essig-Straße (frühere Hangstraße) – Erweiterung (1) vom 24.01.1963.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine Vorgartenfläche vor. Da ein Stellplatz im Bereich der Vorgartenfläche errichtet werden soll, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Vergleichsfälle liegen vor, Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 3:	<p>Auf dem Grundstück soll die Vorgartenfläche neu gestaltet werden. Bislang befindet sich dort ein Treppenaufgang und eine komplett versiegelte Hoffläche. Der Treppenaufgang soll erneuert werden und es sollen zwei Stellplätze sowie ein Grünstreifen geschaffen werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Mühlacker südlicher Teil“ vom 15.06.1961. Dieser enthält bis auf die Vorgartenfläche sowie die rückwärtige Bauverbotszone keine weiteren Vorgaben. Da sich die Stellplätze in der vom Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenfläche befinden, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Vergleichsfälle liegen vor, insgesamt handelt es sich um eine Aufwertung der Fläche. Im Verhältnis zur Grundstücksbreite ist die versiegelte Fläche akzeptabel.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 4:	<p>In dem Wohnhaus soll das Untergeschoss in eine Einliegerwohnung umgenutzt werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Nordwest Kelter“ vom 08.04.1971. Dieser sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Nutzungsänderung steht dem Bebauungsplan nicht entgegen.</p> <p>Des Weiteren soll ein Freisitz errichtet werden. Dieser Freisitz liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.</p>

<p>Zu 5:</p>	<p>In der Esslinger Höhe wurden die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll eine Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach – 2. Änderung“ vom 02.06.2021. Dieser sieht für das Grundstück eine offene Bauweise vor, demnach ist eine Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p>Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Da vorliegend die Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden sollen, ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Um auch hier eine entsprechende Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen, wird mit Vorlage des DIN 4109-Nachweises eine Befreiung befürwortet.</p> <p>Die Dachziegel sollen in Anthrazit ausgeführt werden. Dies passt zur Photovoltaik-Anlage und wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Luft-Wärmepumpe sowie die Fahrradbox sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
<p>Zu 6:</p>	<p>In der Esslinger Höhe wurden die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll eine Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen errichtet werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach – 2. Änderung“ vom 02.06.2021. Dieser sieht für das Grundstück eine offene Bauweise vor, demnach ist eine Doppelhaushälfte zulässig.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan sind Garagen mit einem Satteldach zu errichten. Vorliegend soll ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung beantragt. Vergleichsfälle sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Da vorliegend die Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden sollen, ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Um auch hier eine entsprechende Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen, wird mit Vorlage des DIN 4109-Nachweises eine Befreiung befürwortet.</p> <p>Die Dachziegel sollen in Anthrazit ausgeführt werden. Dies passt zur Photovoltaik-Anlage und wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist ein Dachvorsprung von je 30 cm über der nördlichen und östlichen Baugrenze vorgesehen. Dies ist gemäß Bebauungsplan zulässig.</p> <p>Die Luft-Wärmepumpe sowie die Fahrradbox sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p>

	<p>Die Firsthöhe soll um 7 cm überschritten werden. Hierzu bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei zwar um eine geringfügige Überschreitung, allerdings würde dies einen Präzedenzfall auslösen. Städtebauliche Gründe stehen dem entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.</p>
Zu 7:	<p>Auf dem Grundstück wurde zuletzt die Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt. Statt der geplanten Stellplätze soll nun eine Doppelgarage errichtet werden.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Demnach richtet sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB, wonach es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>
Zu 8:	<p>Auf dem Grundstück soll die bestehende Garage um 3 m erweitert werden.</p> <p>Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ost-Paradies II -Änderung“ vom 15.05.1992. Gemäß Bebauungsplan sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können weitere notwendige Flächen für Stellplätze im Anschluss an die festgesetzten Flächen zugelassen werden.</p> <p>Da der Anbau außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.</p>

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Müller
Erster Beigeordneter