

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, 11.10.2023, 18:30 Uhr

im Ratssaal, Schloßhof 1, 71701 Schwieberdingen statt.

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

1. **Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Esslinger Höhe 14/1, Flst. 10549**
2. **Einbau einer Einliegerwohnung im UG, Hermann-Essig-Straße 45, Flst. 675/2**
3. **Anfragen**
4. **Bekanntgaben und Beantwortung von Anfragen**

Erläuterung zur Tagesordnung:

Zu 1:	<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 durch den Bebauungsplan festgelegte maximale Firsthöhe von 9 m wurde nach den bisherigen Planunterlagen um 7 cm überschritten. Die Planunterlagen wurden angepasst, sodass die Firsthöhe nun mit 8,98 m den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen</p>
Zu 2:	<p>Auf dem Grundstück soll im Untergeschoss des Gebäudes der Keller in Wohnen umgenutzt werden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Hangstraße“ vom 05.05.1961.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht hier lediglich eine Vorgartenfläche sowie eine rückwärtige Bauverbotszone vor.</p> <p>Im Bereich der Vorgartenfläche sollen zwei Lichtschächte eingebaut werden, die neben der Belichtung und Belüftung auch als Rettungswege dienen. Diese befinden sich außerhalb der festgesetzten Baugrenze und bedürfen daher eine Befreiung. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Zudem soll eine Terrasse vor dem Eingang der Einliegerwohnung geschaffen werden. Da diese innerhalb der rückwertigen Bauverbotszone errichtet werden soll, bedarf auch sie einer Befreiung. Vergleichsfälle sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen, sofern ein wasserdurchlässiger Belag verwendet wird.</p> <p>Im Übrigen richtet sich das Vorhaben daher nach § 34 BauGB, wonach es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend nicht verändert. Das Gebiet ist von Wohnnutzung geprägt, das Vorhaben fügt sich daher in die Eigenart der näheren Umgebung ein.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen das Einvernehmen zu erteilen.</p>

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Müller
Erster Beigeordneter