SCHWIEBERDINGEN
Traditionell am Puls der Zukunft

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, 15.03.2023, 18:45 Uhr

im Ratssaal, Schloßhof 1, 71701 Schwieberdingen statt.

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

1. **Umbau und Bau zweier Gauben, Brunnenstraße 17, Flst. 2211/8**

2. **Nutzungsänderung von Flächenbefestigung zu Terrasse, Holdergasse 42, Flst. 5550**

3. **Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage sowie offenen Stellplätzen, Esslinger Höhe 4, Flst. 10535**

4. **Aufstockung des Zweifamilienhauses mit Aufenthaltsräumen, Umbau, Renovierung, Nutzungsänderung und energetische Sanierung Bestand, Errichtung einer überdachten Pergola, Stellplatzerrichtung, Königsberger Straße 10, Flst. 740/4**

5. **Neubau eines 6-Familienwohnhauses und 7 Stellplätzen, Kirchstraße 22, Flst. 141**

6. **Anfragen**

7. **Bekanntgaben und Beantwortung von Anfragen**

Erläuterung zur Tagesordnung:

Zu 1:	Das Wohnhaus soll umgebaut werden und es sollen zwei Dachgauben errichtet werden. Im Untergeschoss soll eine Nutzungsänderung von Abstellraum in Wohnen erfolgen. Es entsteht eine eigenständige Wohneinheit. Des Weiteren soll ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden und im Garten ein Treppenzugang entstehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplanes „Scheerwiesenweg – Brunnenstraße“ vom 04.09.1964. Bis auf die Vorgartenfläche sowie der rückwärtigen Bauverbotszone beinhaltet der Baulinienplan keine weitere Angaben zur Bebaubarkeit des Grundstücks. Ein Vorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB. Das bedeutet, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. In der näheren Umgebung sind bereits Dachgauben vorhanden. Das Vorhaben fügt sich daher nach Art und Maß in die Umgebung ein, städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das Gebiet ist von Wohnnutzung geprägt, die Nutzungsänderung in Wohnen fügt sich daher nach Art der Nutzung in die Umgebung ein. Der Stellplatz sowie der Treppenzugang sollen in der rückwärtigen Bauverbotsfläche errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.
Zu 2:	Auf dem Grundstück wurde eine Terrasse errichtet, diese muss nachträglich genehmigt werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Westliche Holdergasse“ vom 07.08.1964. Dieser sieht lediglich eine Vorgartenfläche sowie eine rückwärtige Bauverbotszone vor. Die Terrasse wurde in der Vorgartenfläche errichtet und bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.
Zu 3:	In der Esslinger Höhe wurden die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten, Garage und Stellplätzen errichtet werden. 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 ein Einzelhaus zulässig. Der Bebauungsplan sieht für die Garagen Sattel- oder Pultdächer vor. Vorliegend wird ein Flachdach beantragt. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine bessere Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen (durch entsprechender Fenster etc.), befürwortet die Verwaltung eine entsprechende Befreiung, sofern das Dach extensiv begrünt wird. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

	Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt. 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. Damit Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden können, 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. Der Zugang zum Haus, der Müllbehälterstandort, die Wärmepumpe sowie die Stellplätze und die Terrasse liegen außerhalb des Baufensters. Daher bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, eine Befreiung wird daher befürwortet. Die Dachziegel sollen in Anthrazit ausgeführt werden. Dies passt zur Photovoltaik-Anlage und wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu o.g. Sachlage zu erteilen.
Zu 4:	Auf dem Grundstück soll das Gebäude aufgestockt werden. Des Weiteren soll eine Nutzungsänderung in Wohnen erfolgen. Der Stellplatz soll nachgenehmigt werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Hangstraße“ vom 05.05.1961. Dieser enthält lediglich Festsetzungen zur Vorgartenfläche sowie zur rückwärtigen Bauverbotsfläche. Im Übrigen richtet sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach muss es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Gebiet ist geprägt von Wohnbebauung, es fügt sich daher nach der Art der baulichen Nutzung ein. Auch hinsichtlich der Höhe fügt es sich in die Umgebung und in den Straßenverlauf ein. Städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen. In der Vorgartenfläche soll der errichtete Stellplatz nachgenehmigt werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.
Zu 5:	Auf dem Grundstück soll die Möglichkeit einer Neubebauung geprüft werden. Das Grundstück ist momentan mit einem Wohnhaus, einem Schuppen sowie einer sehr großen Scheune im rückwärtigen Bereich bebaut. Als Neubau soll ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen sowie 7 oberirdische Stellplätze. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Westliche Gartenstraße – Änderung“ vom 19.08.1966. Dieser sieht zur Straße hin eine Straßenbegrenzungslinie, eine Vorgartenfläche sowie eine Baulinie vor. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein großflächiges Bauverbot. Der Bebauungsplan enthält auch weitere Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Für die Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° vorgesehen. Kniestöcke bis zu 70 cm und Dachaufbauten sind zugelassen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage sollen folgende Fragen abgeklärt werden: Kann der Überschreitung der vorderen Baulinie mit dem Wohnhaus zugestimmt werden? Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht tangiert.

	Für die Überschreitung der Baulinie bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das bisherige Wohnhaus liegt bereits in der Vorgartenfläche. Auch in unmittelbarer Umgebung, im Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits Gebäude in Straßennähe bzw. in der unüberbaubaren Fläche errichtet. Auch für die Kirchstraße ist diese Bauweise charaktertypisch. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen. Können den First- und Traufhöhen in der vorliegenden Form zugestimmt werden? Die umliegenden Gebäude wurden entsprechend in die Straßenabwicklungen mit aufgenommen. Die First- und Traufhöhe fügen sich in den (Dach-)Höhenverlauf der Gebäude entlang der Straße ein. Kann den oberirdischen Stellplätzen im rückwärtigen Gelände (Bauverbot!) zugestimmt werden? Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Material bzw. mittels Rasenpflastersteine ausgestattet. Vergleichsfälle im Plangebiet von Baulichen Anlagen in der rückwärtigen Bauverbotszone liegen vor. Es kann mit der Maßgabe zugestimmt werden, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen. Kann den Abstandsflächen (Mindestabstandsflächen 2,50 m werden eingehalten) zugestimmt werden? Die Beantwortung dieser Fragestellung liegt in der Zuständigkeit der Unteren Baurechtsbehörde. Kann einer Überschreitung der Geschossflächenzahl zugestimmt werden? Die Grundflächenzahl (0,27), festgesetzt mit 0,4 laut bestehendem Bebauungsplan, wird nicht überschritten. Derzeit ist in den Planunterlagen keine Überschreitung der Geschossflächenzahl dargestellt. Dies müsste anhand konkreter Planunterlagen beurteilt werden. Kann für die dargestellte Dachneigung, sowie den Dachgauben bzw. Erker in der vorliegenden Form zugestimmt werden? Können mögliche Befreiungen und Ausnahmen in Aussicht gestellt werden? Die Dachneigung ist im Bebauungsplan mit einem Satteldach von 45° festgeschrieben. Die Dachform und -Neigung des Hauptgebäudes entspricht diesen Vorgaben. Die dargestellten Dachgauben fügen sich hinsichtlich der Form in die Umgebung ein, Vergleichsfälle sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen. Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen anhand der Beantwortung der Einzelfragen zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Nico Lauxmann
Bürgermeister