Stadt Schwaigern

# B e s c h l u s s v o r l a g e

| Amt/Geschäftszeichen | TOP 1.4 | Datum | Nummer der Vorlage |
|---|---|---|---|
| **AZ.:** 632.63 | | 28.01.2019 | HA 10/2019 |

| Beratungsfolge | Sitzungstermine | Status | Zuständigkeit |
|---|---|---|---|
| Hauptausschuss | am 11.02.2019 | öffentlich | Entscheidung |

**Betreff:**
**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Fertiggaragen und Stellplätzen, Nordstraße 4, Flst. Nr. 6032/2 auf der Gemarkung Stetten**

Baugenehmigung ☐ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☒

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan: Baulinienplan Nordstraße vom 23.01.1961

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

| | | |
|---|---|---|
| Stellplätze 2,0 / ~~1,5~~ x 6 | „SOLL“ **12** | „IST“ **12** |
| Anzahl der Wohneinheiten | zul. **6** | / gepl**. 6** |
| Höhe über NN geprüft | zul. **-** | / gepl. **FH 10,23** |
| Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude | zul. | / gepl. **SD** |
| Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport | zul. | / gepl. **FD** |
| Fassadengestaltung | zul. | / gepl. |
| Zufahrt gesichert | ja ☒ | nein ☐ |
| Denkmalschutz | ja ☐ | nein ☒ |
| Sanierungsgebiet | ja ☐ | nein ☒ |

**Beschlussvorschlag:**
Das städtische Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Fertiggaragen und Stellplätzen, Nordstraße 4, Flst. Nr. 6032/2 auf der Gemarkung Stetten wird nach §§ 36 i.V.m 34 BauGB erteilt.

## *Beratungsergebnis*

| Gremium | | | | | Sitzung am | TOP |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| ☐ **Einstimmig** | ☐ **Mit Stimmen-mehrheit** | **Ja** | **Nein** | **Enthaltung** | ☐ **Laut Beschluss-vorschlag** | ☐ **Abweichend. Beschluss** (Rückseite) |

**Sachdarstellung:**

Der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Fertiggaragen und Stellplätzen, Nordstraße 4, Flst. Nr. 6032/2 auf der Gemarkung Stetten, liegt im Bereich des Baulinienplans „Nordstraße“ vom 23.01.1961.

Das unbebaute Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten überplant. Die bestehende Wohneinheitsbegrenzung von 3 Wohneinheiten kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn je Wohneinheit mindestens 150 qm Grundstück vorhanden sind. Dies ist hier der Fall. Die Baulinie wird mit der Bebauung geringfügig überschritten. Die Garagen und Stellplätze befinden sich im Vorgartenbereich.

In der beigefügten Straßenabwicklung ist zu erkennen, dass sich das Gebäude mit der geplanten Firsthöhe von 10,23 m in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das geplante Mehrfamilienwohnhaus fügt sich in das Erscheinungsbild der Nordstraße ein und es wird Wohnraum geschaffen.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 28.01.2019

| | | |
|---|---|---|
| gez. | gez. | gez. |
| Silke Schilling | Claus Rehder | Sabine Rotermund |
| Stadtbauamt | Bauamtsleiter | Bürgermeisterin |

Anlage 1: Anschreiben Planungsbüro
Anlage 2: Lageplan und Straßenabwicklung
Anlage 3: Schnitt, Ansicht Ost und Nord
Anlage 4: Ansicht West und Süd

Anlage 1


# DIPL.-ING. BERND GOMER
# PLANUNGSBÜRO

Nesselbachstraße 1
75031 Eppingen-Adelshofen
Tel 07262/5622
Fax 07262/92 99 37 90
info@planungsbuero-gomer.de


Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Fertiggaragen

Grundstück: 74193 Schwaigern-Stetten
Nordstraße 4
Flurst. Nr. 6032/2

Bauherr:

## Beschreibung der Baumaßnahme
## Anlage zur Bauvoranfrage

Auf dem zu bebauenden Grundstück war früher die Gärtnerei des Bauherrn angesiedelt.
Die Gärtnerei wurde inzwischen verlagert und die Bebauung komplett abgebrochen.
Nun ist geplant, auf einem Teil des ehemaligen Gärtnereigrundstückes ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 5 Fertiggaragen zu errichten. Geplant sind 5 x 3-Zimmerwohnungen mit ca. 80 m² und 1 x eine 4-Zimmerwohnung mit ca. 100 m². Der Bauherr beabsichtigt, diese Wohnungen zu vermieten, und leistet somit einen Beitrag zur Entschärfung der Wohnraumknappheit. Die Wohnungen sind für Familien mit ein bis zwei Kindern konzipiert.

Aus der Zeit der ursprünglichen Bebauung existiert für dieses Plangebiet ein Baulinienplan (geändert 15.02.1957). Das geplante Gebäude verläuft entlang der festgesetzten Baulinie, weicht jedoch an der Südseite nur geringfügig davon ab, an der Westseite wird diese zum öffentlichen Grünstreifen hin überschritten.

Des Weiteren gilt für dieses Plangebiet BP „Nüssle“ rk 29.11.1974 die Begrenzung auf 3 Wohneinheiten. Ausnahmen können zugelassen werden wenn je Wohneinheit mindestens 150 qm Grundstück vorhanden sind. Das Grundstück von beträgt 989 m², somit können 6 Wohneinheiten zugelassen werden.
Es werden 5 Garagen und 7 Stellplätze errichtet, somit stehen jeder Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Da es für die Gebäudehöhe und Dachneigung keine Festsetzungen gibt, haben wir uns mit dem Entwurf an der bestehenden Bebauung orientiert. Die Firsthöhe wurde zwischen den bestehenden Nachbargebäuden (Flurst. Nr. 6031/1 + 6280 + 6280/1) vermittelt, so dass sich das Gebäude in seiner Höhe gut in die bestehende Bebauung einfügt.
Eine Straßenabwicklung mit den Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude ist der Bauvoranfrage beigefügt.

Wir bitten um Prüfung und Stellungnahme der Bauvoranfragen.

21.1.19
Ort, Datum

PLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. BERND GOMER
NESSELBACHSTR. 1 · TEL. 07262/5622
75031 EPPINGEN-ADELSHOFEN

Planverfasser

Anlage 2











Projekt **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Fertiggaragen**
74193 Schwaigern-Stetten, Nordstraße 4, Flurst.-Nr. 6032/2

Bauherr

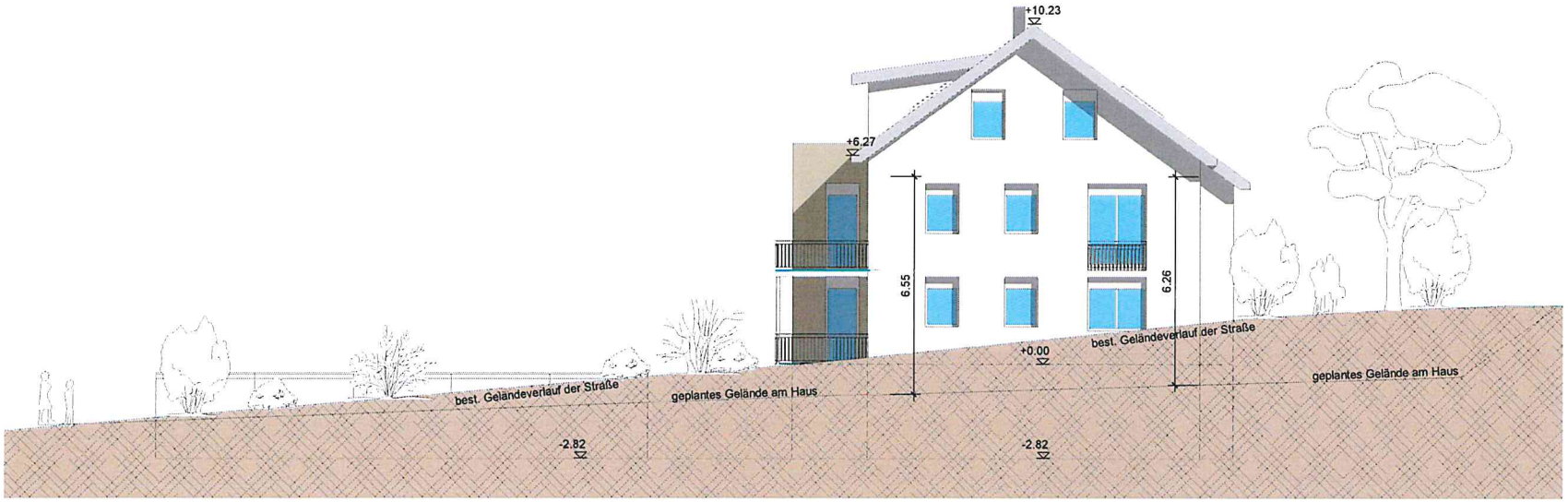
Plan **Lageplan und Straßenabwicklung**


Planungsbüro
BERND GOMER
DIPL.-ING.
D-75031 Eppingen, Nesselbachstr. 1
Phone +49 (0)7262 - 56 22
Fax +49 (0)7262 - 92 99 37 90
info@planungsbuero-gomer.de

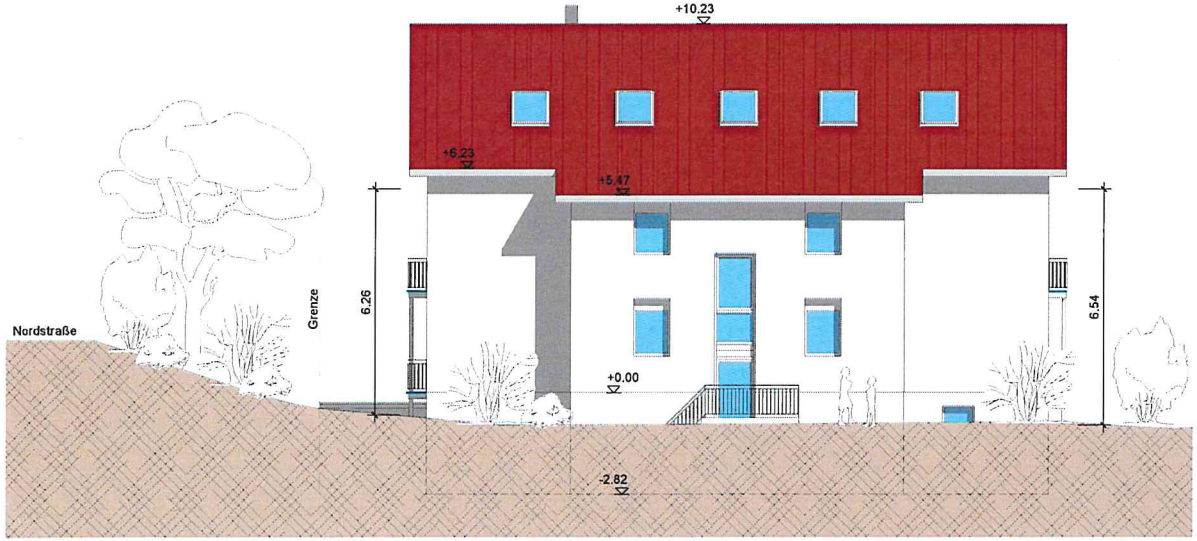

Datum 21.01.2019
Gezeichnet MP

Maßstab 1 : 500

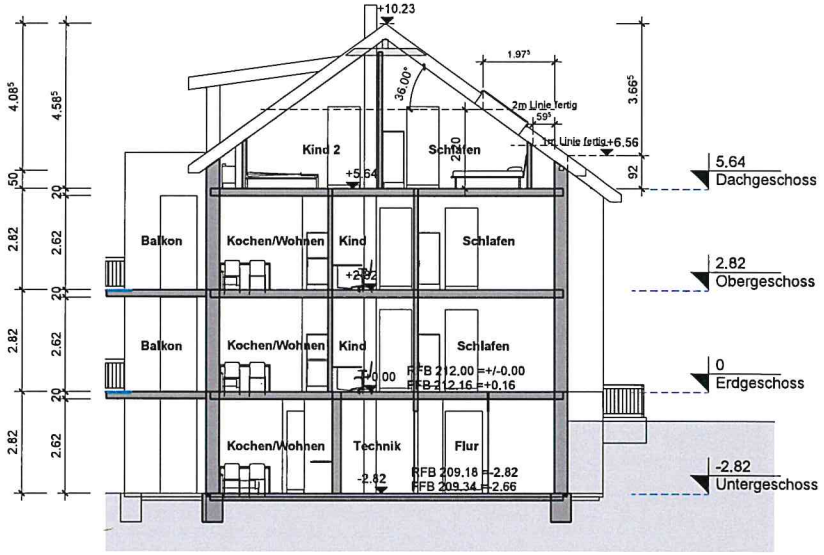
Anlage 3




Ost




Nord




Schnitt 1

Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Fertiggaragen
74193 Schwaigern-Stetten, Nordstraße 4, Flurst.-Nr. 6032/2

Bauherr

Plan Schnitt, Ansicht Ost und Nord

Planungsbüro
BERND GOMER
DIPL.-ING.
D-75031 Eppingen, Nesselbachstr. 1
Phone +49 (0)7262 - 56 22
Fax +49 (0)7262 - 92 99 37 90
info@planungsbuero-gomer.de

Datum 21.01.2019
Gezeichnet MP

Maßstab 1 : 100

Anlage 4




West






Süd



| | |
|---|---|
| Projekt | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Fertiggaragen<br>74193 Schwaigern-Stetten, Nordstraße 4, Flurst.-Nr. 6032/2 |
| Bauherr | |
| Plan | Ansicht West und Süd |

Planungsbüro
BERND GOMER
DIPL.-ING.
D-75031 Eppingen, Nesselbachstr. 1
Phone +49 (0)7262 - 56 22
Fax +49 (0)7262 - 92 99 37 90
info@planungsbuero-gomer.de

Datum 21.01.2019
Gezeichnet MP

Maßstab 1 : 100