



## Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf den Grundstücken Bahnhofstraße 35 und 39, Flst.Nr. 2750/1, 2750/2, 2750/3, 337/3, 341/1, und 341/3 in Winnenden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Bahnhof-, Kornbeck, und Schmidgallstraße u. OW 54/1“, Planbereich 06.02 vom 05.10.1979.

Das Bauvorhaben wurde bereits am 11.10.2016 im technischen Ausschuss beraten und das Einvernehmen versagt. Der Bauherr hat den Müllplatz daraufhin in Richtung der Gebäude verschoben. Außerdem soll der Müllplatz komplett eingegrünt werden.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

## Überschreitung der Baugrenzen:

- mit Haus 1
  - im Norden um bis zu 2,25 m mit 25 m<sup>2</sup>
  - mit den Balkonen um weitere 12 m<sup>2</sup>,
  - mit der Terrasse um 10 m<sup>2</sup>,
  - mit dem Dachvorsprung um 7 m<sup>2</sup> sowie
  - mit der Fluchttreppe um 6 m<sup>2</sup>
- mit Haus 2
  - im Norden um 30 cm mit 5 m<sup>2</sup>,
  - im Süden um bis 0,85 m mit 9,5 m<sup>2</sup>,
  - mit den Balkonen um weitere 4 m<sup>2</sup> sowie
  - mit der Fluchttreppe um 6 m<sup>2</sup>
- Der Müllplatz wird mit 52 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.

## Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ):

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2.823 m<sup>2</sup> wird um 456 m<sup>2</sup> (17 %) überschritten.

GFZ zulässig: 0,9 geplant: 1,22

## Überschreitung Vollgeschosse:

Haus 1 wird mit 4 Vollgeschossen geplant, festgesetzt sind 3 Vollgeschosse.

## Dachform und Gebäudehöhe:

- Geplant wird ein Pultdach mit 5° Gefälle, festgesetzt ist Satteldach mit 27-30° Dachneigung.
- Die Firstrichtung bei Haus 1 wird senkrecht zur Straße geplant, festgesetzt ist parallel.
- Die Gebäudehöhe wird mit 13,80 m bzw. 13,25 m geplant. Festgesetzt sind max. 11 m.

## Bauweise:

- Die Gebäude werden als offene Bauweise mit Abständen geplant, festgesetzt ist geschlossene Bauweise.

Der Bauherr plant sein Vorhaben in 2 Bauabschnitten. Der 1. Bauabschnitt ist die Tiefgarage, der 2. Bauabschnitt die zwei Wohn- und Geschäftshäuser. Das Einvernehmen für die Erstellung der Tiefgarage wurde bereits erteilt.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

## Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Nachbaranhörung wurde gestartet. Einwendungen sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung keine eingegangen.

## Anlagen: