

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. «voname»
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 -	
Vorgang:	AZ: 20190065	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	09.07.2019

Betreff:

Errichtung Mehrfamilienwohnhaus (Soziales Wohnen), Winnenden, Robert-Boehringer-Str. 2, Flst.-Nr. 259/1, 259/4

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 i. V. m.

- () § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- () § 33 Abs. 1 BauGB (Vorgriff auf B-Plan)
- () § 34 BauGB (Innenbereich ohne B-Plan)
- () § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich privilegiert)
- () § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich nicht privilegiert)

Nachbareinspruch bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nein ()/ ja ():

Stellplätze notwendig nein ()/ ja (): voll nachgewiesen ()
zum Teil nachgewiesen ()

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB BauGB wird erteilt.

Begründung:

Im Rahmen des Bauvorhabens werden 8 Wohnungen mit Tiefgarage geplant. Es handelt

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
_____	I	II	III		
Datum / Unterschrift					

sich hierbei um kleinere 1 bis 3- Zimmer-Wohnungen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringstraße“ aus dem Jahre 2007. Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes sind damit verbunden:

1. Überschreitungen des Baufensters:

a. Im Norden:

Mit dem Hauptgebäude und Balkonen um bis zu 1,50 m Tiefe (=10,7%, bezogen auf die Gesamtlänge des Baufensters), sowie zusätzlich mit dem Vordach um einen weiteren Meter

b. Im Westen:

Mit den Balkonen, auf einer Tiefe von 0,4 m (=1,56m²)

c. Die Tiefgarage wird mit 65 m² außerhalb des Baufensters geplant, sowie der Stellplatz und eine geplante Außentreppe

2. Grundfläche(festgesetzt GRZ 0,4):

a. Überschreitung mit dem Hauptgebäude um 56 m² (=30,6%)

b. Überschreitung mit Anlagen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung um 107m² (=38,9%)(= Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgarage) Die Überschreitung kommt im Wesentlichen durch die Tiefgarage zustande.

3. Geschoßfläche (festgesetzt GFZ 1,0):

Überschreitung um 126m² (=27,5%).

Bei einer Berechnung der Geschoßfläche war hier entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass Grundflächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich Zugänge und den Umfassungswänden mitzurechnen sind. D.h., dass bei der GFZ aufgrund dieser Festsetzung auch das komplette Dachgeschoss mitzurechnen ist, was sonst nicht der Fall wäre.

Zur Höhe ist anzumerken, dass der Bebauungsplan Höhenbegrenzungslinien per Straßenabwicklung festsetzt. Diese sind in der Nordansicht und Südansicht abzulesen und eingehalten.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese verdichtete Bebauung in der Innenstadt vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Die Nachbaranhörung kann parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet werden.

Anlagen: