

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: 20190110	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	09.07.2019

Betreff:

Abbruch des best. Gebäudes und Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen, Winnenden, Schorndorfer Straße 4/1+4/2, Flst.-Nr. 124/2, 124/4

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 wird erteilt.

Begründung:

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

Datum / Unterschrift					

Das Bauvorhaben umfasst ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten sind auf 2 Achsen mit 2 separaten Hauseingängen und Treppenhäusern verteilt, das Bauvorhaben hat ein gemeinsames Untergeschoß mit Tiefgarage und Nebenräumen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Viehmarktplatz Änderung“ aus dem Jahre 1990.

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes sind mit dem Bauvorhaben verbunden:

1. Baufenster:

a. Mit dem Hauptgebäude:

- Die größte Überschreitung mit 54m² auf einer Tiefe um bis zu 7 m (=45% bezogen auf die Gesamtlänge des Baufensters) liegt in östlicher Richtung
- Weitere kleinere Überschreitungen befinden sich in südlicher und westlicher Richtung und liegen von der Fläche her zwischen 3m² und 5m²

b. Balkone und Terrassen liegen im Süden um bis zu 20 m² außerhalb des Baufensters, im Westen um knapp 7m²

c. Die Tiefgarage liegt unterirdisch 130 m² außerhalb des Baufensters

d. 4 Stellplätze im Westen liegen teilweise außerhalb des Baufensters, sowie 2 Stellplätze weiter südlich, diese teilweise auf Tiefgaragenfläche

2. Höhe:

Der Bebauungsplan legt die Firsthöhe in m ü.NN gestaffelt fest. Aus der Planung des Bauvorhabens ergeben sich folgende Höhenüberschreitungen:

a. Im Bereich der Höhenfestsetzung 297,00 wird die Höhe mit dem 2. OG um 4,93 m überschritten, sowie mit dem Staffelgeschoß im DG um 8,00 m. Dies gilt für den westlichen Gebäudeteil und betrifft einen kleinen Teilbereich.

b. Im östlichen Gebäudeteil wird im Bereich der Höhenfestsetzung 297,00 die Höhe mit dem Staffelgeschoß um 1 m überschritten und mit dem Treppenaufgang zur Dachterrasse mit 2,80 m.

Im Bereich der Höhenfestsetzung 306,85 wird die Höhe eingehalten. Die festgesetzte Anzahl von max. 3 Vollgeschossen wird insgesamt eingehalten.

3. Grundfläche:

Auf dem Flst. 124/2 wird die zulässige Grundfläche um 180 m² (=30%) überschritten. Es ist jedoch geplant, die Flst. des Baugrundstücks insgesamt zu vereinigen. Dann liegt keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mehr vor.

4. Geschoßfläche:

Auf dem Flst. 124/2 wird die zulässige Geschoßfläche um 1193m², 80 % überschritten. Nach der Vereinigungsbaulast für das Baugrundstück beträgt die Überschreitung noch 665 m² (=32%).

Zu berücksichtigen beim vorliegenden Bebauungsplan ist, dass dieser rechtskräftig ist seit 18.1.1990, die Baunutzungsverordnung 1990 ist erst seit 27.1.1990 in Kraft, d.h. 1 Woche später. Anzuwenden ist hier somit ganz knapp noch die BauNVO von 1977 mit der Konsequenz, dass beim Bauvorhaben bei der GFZ-Berechnung die Flächen der Aufenthaltsräume in den Staffelgeschossen, einschließlich Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen sind. Dies wäre bei der BauNVO 1990 grundsätzlich nicht der Fall.

5. Abweichung von der Dachform:

Es wird eine Flachdachform mit Dachterrassennutzung geplant. Der Bebauungsplan legt Satteldächer fest, für einen kleinen Teil Flachdach. Zu berücksichtigen ist hier auch das Bestandsgebäude Nr. 4 an der Schorndorfer Straße, welches ebenfalls Flachdach hat.

Das Baugesuch kam nach mehrfacher Abstimmung mit der Verwaltung zustande, um eine städtebaulich vertretbare Planung zu erreichen. Das Flachdach wird teilweise als Terrasse genutzt, zum größten Teil jedoch intensiv begrünt.

Bauordnungsrechtliche Hinweise:

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 16 Kfz-Stellplätze und 32 Fahrradstellplätze erforderlich, zusammen mit dem Bestandsgebäude werden auf dem Baugrundstück insgesamt dann 29 Kfz-Stellplätze und 23 Fahrradstellplätze erforderlich.

Oberirdisch werden 16 Kfz-Stellplätze geplant, in der TG 17 Kfz-Stellplätze, sowie 32 Fahrradstellplätze.

Sämtliche Hörungen zum Bauvorhaben müssen nach Erstellung der Sitzungsvorlage noch gestartet werden.

Anlagen: