

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt  
 Aktenzeichen: 6020190245

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung <span style="float: right;">Ö</span>	04.02.2020

**Betreff:**

Bauvoranfrage /  Bauantrag /  Kenntnissgabeverfahren  
 für

***Veränderte Ausführung: Umbau und Sanierung des bestehenden Wohngebäudes,  
 Winnenden-Bürg, Rittergasse 14, Flst.-Nr. 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 (x) / ja ( ):

Stellplätze notwendig nein (x) / 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.

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt nachträglich eine veränderte Ausführung für den bereits vollständig errichteten Umbau einschließlich der Aufstockung des Dachs und die Sanierung des Wohngebäudes in der Rittergasse 14 in Winnenden-Bürg.

Bereits im Jahr 2018 wurde der Umbau und die Sanierung des bestehenden Wohnhauses

genehmigt. Das bereits genehmigte Bauvorhaben umfasste maßgeblich den Dachgeschossausbau mit zwei Dachgauben und einem Balkon. Eine Aufstockung des Daches wurde nicht beantragt und genehmigt.

Das Bauvorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Öschelbronner Straße" in Winnenden-Bürg aus dem Jahr 2015. Dieser setzt für das Baugrundstück eine maximal zulässige Firsthöhe mit 425,00 m ü NN fest. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Trauf- und Frishöhen der bestehenden Gebäude vor Ort aufgemessen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den vermessenen Firsthöhen zuzüglich eines angemessenen Zuschlags von wenigen Zentimetern die maximal zulässige Frishöhe für jedes Grundstück einzeln fest. Das bestehende Gebäude Rittergasse 14 in Winnenden-Bürg hat entsprechend der vorgenommenen Vermessung im Februar 2015 eine Traufhöhe von 426,21 m ü NN. Im Bebauungsplan wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine maximal zulässige Frishöhe von 425,00 m ü NN, eine rd. 1,2 m zu niedrige Höhe, festgesetzt. Der planerische Wille bei der Aufstellung des Bebauungsplans war die Bestandshöhen der bestehenden Gebäude festzusetzen. Deshalb kann dieser Übertragungsfehler nicht zu Lasten des Bauherrn Bestand haben.

Durch die beantragte veränderte Ausführung wird das Dach um 50 cm angehoben und überschreitet die konsolidierte maximal zulässige Firsthöhe um rd. 50 cm. Diese Höhenüberschreitung ist aus Sicht der Verwaltung in einem vertretbaren Umfang.

## **Bauordnungsrechtlicher Hinweise:**

Die Nachbarhörungen wurden parallel mit der Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet. Die Abstandsflächen können nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Eine Baulast ist erforderlich.

## **Anlagen:** Planunterlagen

TA Anlage nicht öffentlich