



Bebauungsplan "Steinweg"

Berechnung der Ausgleichszahlung bzw. der herzustellenden Geschossfläche nach § 4 des städtebaulichen Vertrags

Sofern die Größe der Baufenster in Verbindung mit der zulässigen Vollgeschossanzahl eine abweichende Geschossfläche zulassen als die Festsetzung der GFZ, ist die tatsächlich realisierbare Geschossfläche zur Berechnung der Geschossfläche HasoWo heranzuziehen. Hier wird die Geschossigkeit analog der Abwassergebührensatzung der Stadt Winnenden in der jeweils geltenden Fassung ermittelt)

- a) Grundstücksfläche x GFZ (auslösendes Grundstück) x 20% = Geschossfläche HasoWo
- b) Größe Baufenster x Anzahl Vollgeschosse x 20% = Geschossfläche HasoWo
- Geschossfläche HasoWo ÷ GFZ (Grundstück Herstellung) = Grundstück HasoWo
- Grundstück HasoWo x (Grundstückswert x Abschlag 20%) = Ausgleichszahlung

Berechnungsgrundlagen:

Berechnung Bebaubarkeit nach dem alten B-Plan

Grundfläche (auslösendes Grundstück)	3.264 m ²
a) GFZ (auslösendes Grundstück):	0,7
zulässige Geschossfläche	2.285 m ²
b) Grundfläche Baufenster	686
max. Gebäudehöhe (Firsthöhe)	m
Geschosshöhe	m
Anzahl Vollgeschosse (gerundet)	2
mögliche Geschossfläche	1.372 m ²

Anzuwenden ist die Geschossfläche aus b), da diese geringer ist.

Berechnung Bebaubarkeit nach dem neuen B-Plan

Grundfläche (auslösendes Grundstück)	3.264 m ²
a) GFZ (auslösendes Grundstück):	1,2
zulässige Geschossfläche	3.917 m ²
b) Grundfläche Baufenster	2.513
max. Gebäudehöhe (Traufhöhe)	m
Geschosshöhe	m
Anzahl Vollgeschosse (gerundet)	3
mögliche Geschossfläche	7.538 m ²

Anzuwenden ist die Geschossfläche aus a), da diese geringer ist.

Ermittlung der Differenz zwischen alter max. möglicher Geschossfläche und neuer max. möglicher Geschossfläche:

$$3.917 \text{ m}^2 - 1372 \text{ m}^2 = 2.545 \text{ m}^2$$

FAZIT: HasoWo findet Anwendung, da die Differenz > 500 m²!

Variante a) Herstellung der geforderten Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vorrangig im jeweiligen Plangebiet mit Mittel der Landeswohnraumförderung mit einer Bindung für mindestens 15 Jahre.

Berechnung der herzustellenden Wohnfläche:

$$\begin{aligned} 2.545 \text{ m}^2 \times 20\% &= 509 \text{ m}^2 \quad \text{Geschossfläche HasoWo} \\ \text{Nur 80 \% der Geschossfläche ist Wohnfläche} \\ 509 \text{ m}^2 \times 80\% &= \boxed{407 \text{ m}^2} \quad \text{Herzustellende Wohnfläche} \end{aligned}$$

Variante c) Ausgleichszahlung an die Stadt zur zweckgebundenen Verwendung für den sozialen Wohnungsbau

Berechnung der Höhe der Ausgleichszahlung (Referenzobjekt: Robert-Böhringer-Straße):

Zu Ermittlung der Ausgleichszahlung wird die Quote von 20 % der zulässigen Geschossfläche ermittelt. Die Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau wird dann durch die GFZ des Grundstückes geteilt, auf dem der soziale Wohnungsbau realisiert werden soll. Die somit ermittelte Grundfläche wird mit dem um 20 % verringertem Grundstückswert des Grundstückes, auf dem die Realisierung stattfinden soll multipliziert.

GFZ (Grundstück Herstellung):	1,0
Grundstückswert (Grundstück Herstellung):	540 €/m²
Grundstückswert mit Abschlag 20 % (Grundstück Herstellung):	432 €/m²

$$\text{Geschossfläche HasoWo} \div \text{GFZ (Grundstück Herstellung)} = \text{Grundstück HasoWo}$$

$$\text{Grundstück HasoWo} \times (\text{Grundstückswert} \times \text{Abschlag } 20\%) = \text{Ausgleichszahlung}$$

$$\begin{aligned} \text{a)} \quad 2.545 \text{ m}^2 \times 20\% &= 509 \text{ m}^2 \quad \text{Geschossfläche HasoWo} \\ 509 \text{ m}^2 / 1 &= 509 \text{ m}^2 \quad \text{Grundstück HasoWo} \\ 509 \text{ m}^2 \times 432 \text{ €/m}^2 &= \mathbf{219.888 \text{ €}} \end{aligned}$$

ermittelt am 13.05.2022
Stadtentwicklungsamt Winnenden
Eberl