

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 043/2016
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 – (2-fach)	
Vorgang:	AZ: 20160009	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	08.03.2016

Betreff: *Bauvoranfrage* / *Bauantrag* / *Kenntnisgabeverfahren*

für

Neubau eines Produktions- und Lagergebäudes mit Sozialräumen, Büro, Winnenden-Hertmannsweiler, Johannes-Giesser-Straße , Flst.-Nr. 4601

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 ()/ ja (x): voll nachgewiesen (x)
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.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
24.02.2016	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Begründung:

Der Bauherr plant den Neubau eines Produktions- und Lagergebäudes mit Sozialräumen und Büro auf dem Grundstück Flst. Nr. 4601 (Johannes-Giesser-Straße) in Winnenden-Hertmannsweiler. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schmiede II“, Planbereiche 39.22 und 39.23 vom 05.05.2011.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

Überschreitung der Baugrenzen:

Die Stellplätze werden mit 96 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant. Außerdem überschreitet das Hauptgebäude im Westen geringfügig die Baugrenze mit 2,5 m².

Inanspruchnahme öffentlicher Grünfläche:

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und Rampen erfolgt über die öffentliche Grünfläche, diese wird mit insgesamt 297 m² in Anspruch genommen.

Überschreitung der Grundflächenzahl:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit den Nebenanlagen um 237 m² (4,1 %) überschritten.

GRZ zulässig: 0,8 geplant: 0,68 (Hauptgebäude) 0,83 (Hauptgebäude + Nebenanlagen)

Überschreitung der Baumassenzahl:

Die maximal zulässige Baumassenzahl wird geringfügig um 15 m³ überschritten.

Überschreitung der Gebäudehöhen:

Da der Bebauungsplan für die Berechnung der Gebäudehöhen Quadranten mit den Maßen 40 x 40 Meter vorschreibt, musste das Baugrundstück um die Bezugshöhen zu ermitteln in 6 Quadranten eingeteilt werden. Im Bereich der 3 östlichen Quadranten verläuft außerdem eine „Knödellinie“, welche das Baugrundstück wiederum in 2 Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen teilt. Insgesamt entstehen so 6 verschiedene Bezugshöhen, welche zu 9 unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudehöhen führen. Es entstehen folgende Überschreitungen:

- Im Norden sowie an den Straßenseiten werden die Gebäudehöhen weitestgehend eingehalten.
- Die planungsrechtliche Höhenstaffelung wurde berücksichtigt, jedoch geringfügig verschoben, dadurch entsteht im Süden zum Teil eine Überschreitung um 4,49 m. Die sonstigen Überschreitungen bewegen sich je nach Quadrant zwischen 0,22 und 2,27 m. Die Überschreitung beträgt im Mittel ca. 1 m.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die Nachbaramanhörung wurde noch nicht gestartet. Einwendungen sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung daher keine eingegangen.

Anlagen: