

Begründung:

Die Planungsgemeinschaft plant den Neubau eines Mehrgenerationen-Wohngebäudes (32 Wohnungen) mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (2 Ladengeschäfte und 1 Praxis) und einer Tiefgarage auf den Grundstücken Flst. Nr. 351/1, 352/1, 352/2, 352/3, 353/1 und 353/3 (Ringstr. 36 und 40-44) in Winnenden. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Bahnhofsvorstadt“, Planbereiche 05.00/06.01/06.02 vom 08.01.2015.

Es liegen folgende Verstöße gegen den Bebauungsplan vor:

Überschreitung der Baugrenzen:

Beim Wohngebäude im Norden überschreiten das Eingangsvordach und geringfügig die Balkone die Baugrenzen. Im Osten wird mit dem Gebäude, dem Verbindungssteg und den Außentritten das Baufenster überschritten. Im Süden überschreiten die Balkone und deren Außentritte sowie das Rohstofflager der Bäckerei das Baufenster. Insgesamt beträgt die Überschreitung der Baugrenzen 48 m².

Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl (siehe Lageplan zum GRZ-GFZ Nachweis):

- Straßenseitig (blauer Bereich, zulässige GRZ = 0,8 / GFZ = 2,4)
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 430 m² wird um 14 m² (3,6 %) überschritten. (geplante GRZ = 0,82)
 - Die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 1.289 m² wird um 212 m² (16,4 %) überschritten. (geplante GFZ = 2,8)

- Rückwärtig (gelber Bereich, zulässige GRZ = 0,6 / GFZ = 1,8)
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 614 m² wird um 158 m² (26 %) überschritten. (geplante GRZ = 0,74)
 - Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird eingehalten.

Höhe Tiefgarage:

Die Oberkante der Tiefgarage liegt im Süden um bis zu 0,70 m über der festgesetzten Höhe von 1,00 m.

Bauweise:

Das Gebäude an der Ringstraße wird im Süden und Norden abweichend von der offenen Bauweise in geschlossener Bauweise geplant.

Zahl der Vollgeschosse:

Statt den festgesetzten 3 Vollgeschossen wird das Gebäude entlang der Ringstraße mit 4 Vollgeschossen geplant.

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis:

Die für die gewerbliche Nutzung baurechtlich notwendigen Stellplätze können nicht nachgewiesen werden und sollen daher abgelöst werden.

Die Sonderdachform entlang der Ringstraße kann zugelassen werden.

Die Nachbaranhörung wurde zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht gestartet.

Anlagen: