

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Baurechtsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Mauch, Mathias

**Vorlagennummer**  
104/2020

**Aktenzeichen**  
67-2020

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss	<b>Termin</b> 23.11.2020	<b>Zuständigkeit</b> Kenntnisnahme	<b>Behandlung</b> öffentlich

**Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

**Anzahl der Anlagen: 2 (Lageplan und Erdgeschossgrundriss mit Außenanlagen)**

**Betreff:**

**Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Kinderspielplatz in Heinsheim, Zimmersteige 6, 8 Flst. Nr. 2519, 2520**

**Beschluss:**

Der technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Kinderspielplatz in Heinsheim, Zimmersteige 6, 8; Flst. Nr. 2519, 2520.

**Sachverhalt:**

Beantragt wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen, sowie 8 oberirdischen Stellplätzen.  
Das Bauvorhaben befindet sich in Heinsheim, Zimmersteige 6, 8; Flst. Nr. 2519 + 2520.

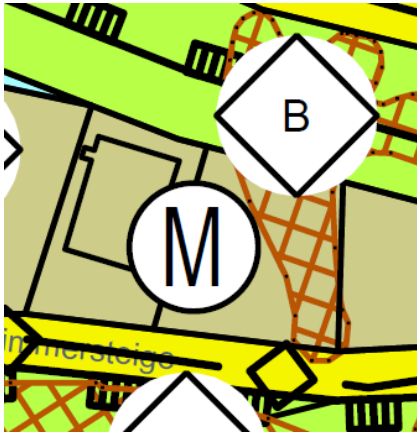
Geplant ist ein unterkellertes, 3 ½ - geschossiges Wohngebäude, wobei das 1. und 2. Dachgeschoss im Dachraum liegen.

Im Unterschoss befindet sich die Tiefgarage mit Abstell- und Nebenräumen. Im Erdgeschoss befinden sich 5 Wohnungen, wobei 3 Wohnungen als „1-Zimmer-Appartements“ geplant sind. Im Ober- und 1. Dachgeschoss befinden sich jeweils 5 Wohnungen, wobei eine Wohnung über einen vom Treppenhaus abzweigenden Laubengang erschlossen wird. Auch hier befinden sich insgesamt 4 „1-Zimmer-Appartements“.

Im 2. Dachgeschoss befindet sich noch eine separate Wohneinheit, sowie 2 Maisonetten. An der östlichen Gebäudeseite ist ein separates Gebäude für Fahrradstellplätze und Kinderwagen/Rollatoren angeordnet.

Insgesamt sind baurechtlich 15 KFZ- und 30 Fahrradabstellplätze erforderlich. Diese sind nachgewiesen.

Im östlichen Bereich des Grundstücks, in welchem sich der Spielplatz befindet, ist eine „Biotop-Fläche“:



Zudem wurde bereits im Vorfeld Rodungsarbeiten durch den Bauherrn begonnen, welche vom Landratsamt Heilbronn, Abteilung Naturschutz, eingestellt wurden.

Mittlerweile liegt eine naturschutzrechtliche Ausnahmeentscheidung des Landratsamtes vor, welche entsprechende Auflagen und Kompensationsmaßnahmen enthält. Bauvorhaben ist somit naturschutzrechtlich zulässig.

Für das Baugrundstück besteht kein Baubauungsplan. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aus bauordnungsrechtlicher, sowie aus städtebaulicher Sicht, bestehend gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist zulässig.