

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

118/2020

Aktenzeichen

246-2020

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	14.12.2020	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 5 (Lageplan, Erdgeschossgrundriss mit Außenanlagen, Schnitt und 2 Ansichten)

Betreff:

Bauantrag zum Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, Garagen und 5 Stellplätzen.

Beschluss:

Der technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, Garagen und 5 Stellplätzen in Fürfeld, Von-Gemmingen-Straße 15; Flst. Nr. 2925.

Sachverhalt:

Beantragt wurde der Abbruch eines Bestandsgebäudes und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, einer Doppel-Garage und 5 Außenstellplätzen. Das Bauvorhaben befindet sich in Fürfeld in der Von-Gemmingen-Straße 15; Flst. Nr. 2925.

Geplant ist ein unterkellertes 2 1/2 - geschossiges Wohngebäude (Das Dachgeschoss ist rechnerisch kein Vollgeschoss). Im Unterschoss sind die Abstell- und Nebenräume untergebracht. Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohnungen; im Dachgeschoss eine Wohnung.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss wurden barrierefrei erreich- und nutzbar geplant. An der Garagenzufahrt ist ein separates Gebäude für Fahrradstellplätze, Mülleimer und Kinderwägen/Rollatoren angeordnet.

Der baurechtlich erforderliche Kleinkinderspielplatz ist im rückwärtigen Gartenbereich geplant. Insgesamt sind baurechtlich 5 KFZ- und 10 Fahrradabstellplätze erforderlich. Diese sind

nachgewiesen.

Für das Baugrundstück besteht kein Baubauungsplan (entgegen einer Angabe im Lageplan). 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.

Es ist hier entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von einem faktischen WA (allgemeines Wohngebiet) auszugehen. Nach § 16 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch Parameter wie Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse festgelegt werden. Die vorhandene GRZ von 0,25 trägt dem Bestand Rechnung. Dazu die Festlegung auf zwei Vollgeschosse, die so fast im gesamten Straßenraum und dem angrenzenden Baugebiet vorgefunden wurden.

Eine gedachte Baugrenze auf Grundlage der bestehenden Bebauung wurde eingehalten. Die Stellung des Gebäudes ist, ebenfalls dem Bestand entsprechend, mit der Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf geplant.

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