

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

023/2021

Aktenzeichen

20-2021

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	22.03.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen:

4 (Lageplan, Erdgeschossgrundriss, Ansicht West+Schnitt, restl. Ansichten)

Betreff:

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten, 13 Stellplätzen im Freien und 25 Fahrradstellplätzen im Untergeschoss

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten, 13 Stellplätzen im Freien und 25 Fahrradstellplätzen im Untergeschoss Bad Rappenau, Heinsheimer Straße 35, Flst.-Nr.96.

Sachverhalt:

Beantragt wurde der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten, 13 Stellplätzen im Freien und 25 Fahrradstellplätzen im Untergeschoss.

Das Bauvorhaben befindet sich in Bad Rappenau in der Heinsheimer Straße 35, Flst.-Nr.96

Die hier derzeit bestehenden Gebäude Heinsheimer Straße 33 + 35 werden abgebrochen.

Geplant ist ein 2 ½ - geschossiges, langgestrecktes Gebäude mit insgesamt 13 Wohneinheiten (WE). Im Erdgeschoss befinden 4 WE, im Obergeschoss 5 WE und im Dachgeschoss wiederum 4 WE. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreich- und nutzbar geplant. Damit gehen die Antragsteller weit über die gesetzliche Vorschrift („die Wohnungen eines Geschosses“) hinaus. Es ist ein ausgewogener Wohnungsmix aus 7 WE mit ca. 85m², 4 WE mit ca. 60m² einer Wohnung mit ca.110m² und einer Kleinstwohnung mit 25m² vorhanden.

Im Untergeschoss sind die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume, Wasch- und Trockenraum, sonstige Nebenräume und ein großer Fahrradraum untergebracht.

Insgesamt sind baurechtlich 13 KFZ-Stellplätze erforderlich. Diese sind auf dem geplanten Parkplatz auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Fahrradraum im Unterschoss mit den 25 notwendigen Fahrradstellplätzen ist über eine Rampe erschlossen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hinter der Kirche III“ und ist planungsrechtlich nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Wohnbebauung ist hier also auch zulässig.

Um das Vorhaben in dieser Form realisieren zu können sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich:

Die beiden ursprünglich festgelegten Baugrenzen werden aufgrund der länglichen Gebäudeausrichtung überschritten. Hierdurch entsteht dann eine so genannte „offene Bauweise“.

Damit das Dachgeschoss ideal zur Wohnraumschaffung genutzt werden kann, wird die zulässige Traufhöhe von 6,0 bzw. 6,5 m. mit geplanten 6,9 m geringfügig überschritten.

Zur besseren Wohnraumausnutzung werden die zulässigen Längen der einzelnen Dachgauben von 2,0m und die Gesamtlänge aller Dachgauben von 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten.

Um das Gebäude nicht zu hoch erscheinen zu lassen, wird die Minstdachneigung von 40° um 5° unterschritten.

Trotz der zahlreichen Befreiungen ist das geplante Vorhaben insgesamt stimmig. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt. Die Abweichungen sind auch unter nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Daher bestehen sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht, gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.