

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Baurechtsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**

Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**

Mauch, Mathias

**Vorlagennummer**

074/2021

**Aktenzeichen**

55-2021

<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
Technischer Ausschuss	19.07.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

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

**Anzahl der Anlagen:** 7 (Lage- mit Abbruchplan, Erd-, Obergeschoss- und Dachgeschossgrundriss und 2 Ansichtenpläne)

**Betreff:**

**Bauantrag über den Teilabbruch, sowie Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses mit Abstellraum in Bonfeld, Merkurstraße 14, Flurstk. 4692**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag über den Teilabbruch, sowie Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses mit Abstellraum in Bonfeld, Merkurstraße 14, Flurstk. 4692.

**Sachverhalt:**

Beantragt wurde der Teilabbruch, sowie Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses mit einem Abstellraum.

Das Bauvorhaben befindet sich in Bonfeld in der Merkurstraße 14, Flurstk. 4692.

Geplant ist der Abbruch von Gebäudeteilen und die Neuerrichtung von Anbauten mit einem Abstellraum. Insgesamt hat das Gebäude 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Im Untergeschoss sind Nebenräume wie Abstellräume, Wäsche- und Heizraum untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich 2 barrierefrei erreich- und nutzbare Wohnungen, der Abstellraum für Fahrräder und Mülleimer, sowie ein Gemeinschaftsbereich für die Bewohner, welcher als Treffpunkt für gemeinsames Spielen, Kochen, Sport, etc. geplant ist. Außerdem ist dahinter noch ein privatgenutztes Büro. Im Obergeschoss sind 3 weitere Wohnung und im Dachgeschoss nochmals 2 Wohnungen geplant.

Insgesamt sind baurechtlich 7 KFZ-Stellplätze erforderlich. Geplant sind 8 oberirdische Außenstellplätze.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Boppengrund“ vom 20.07.2000 und ist planungsrechtlich nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das geplante Vorhaben überschreitet die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 2) aufgrund der Stellplätze um 54m<sup>2</sup> (8%) (GRZ 1 – für Hauptgebäude - ist eingehalten). Die heute für WAs übliche GRZ von 0,4 wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Pflasterungen werden mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt. Bereits vorhandene asphaltierte Flächen werden entsiegelt.

Zudem werden die westliche, südliche und nördliche Baugrenze geringfügig überschritten. Die Dachgaube Nord wird mit 1,80m geringfügig höher als die zulässigen 1,50m.

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt. Die Abweichungen sind auch unter nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Insgesamt erfährt das die Jahre gekommene Bestandsgebäude eine deutliche Aufwertung. Daher bestehen sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht, gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.