

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

085/2021

Aktenzeichen

158-2021

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	20.09.2021	Vorberatung	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 7 (Lageplan, Begrünungs-bzw. Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschossgrundriss und 2 Ansichten)

Betreff:

Bauantrag über den Neubau eines 5-Familienhauses mit 3 Garagen und Stellplätzen Bad Rappenau, Carl-Orff-Weg 2, Flurstk. 8053+8054

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Bauantrag über den den Neubau eines 5-Familienhauses mit 3 Garagen und Stellplätzen, Bad Rappenau, Carl-Orff-Weg 2, Flurstk. 8053+8054.

Sachverhalt:

Beantragt wurde der Neubau eines 5-Familienhauses mit 3 Garagen und Stellplätzen. Das Bauvorhaben befindet sich in Bad Rappenau im Carl-Orff-Weg 2 auf den Flurstücken 8053+8054.

Geplant ist das Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

Im Untergeschoss sind Nebenräume wie Abstellräume, Wasch- und Trockenraum, Technikraum und ein großer Fahrradraum untergebracht.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 barrierefrei erreich- und nutzbare Wohnungen.

Im Obergeschoss sind 2 weitere Wohnungen und im Dachgeschoss nochmals eine große Wohnung geplant.

Insgesamt sind baurechtlich 5 KFZ-Stellplätze erforderlich. Geplant sind 3 Garagen- und 5 Außenstellplätze, also 1,6 Stellplätze je Wohnung.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gromberg“ vom

07.12.1995 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 48m² (7%) (GRZ 1 – für Hauptgebäude - ist eingehalten). Die heute für ein WA übliche GRZ von 0,4 wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Pflasterungen werden mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt.

Die Garagen überschreiten mit 9m² die für sie vorgesehene Baugrenze. Zudem werden Sie mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgeführt. Der Bebauungsplan sieht hier Satteldächer vor.

Die beiden Stellplätze entlang des Carl-Orff-Weg befinden sich teilweise in einer Pflanzgebotsfläche.

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich. Als Kompensation wird der qualifizierte Grünflächenplan umgesetzt.

Des Weiteren wird Baugrenze geringfügig mit Balkonen, Dachüberstand und Erker überschritten.

Hierfür ist eine Abweichung nach § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung erforderlich.

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

Vergleichbare Abweichungen und Befreiungen wurden in dem Baugenbiet bereits zugelassen bzw. erteilt.

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