

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

115/2021

Aktenzeichen

141-2021

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	11.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 7 (Lageplan, Garten- und Erdgeschossgrundriss, Schnitt und Ansichten Nord, Süd, sowie Ost + West)

Betreff:

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen Heinsheim, Kleiner Burggartenweg 10 + 10/1, Flst.-Nr. 3384/1, 3383/2, 225, 227

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen in Heinsheim, Kleiner Burggartenweg 10 + 10/1, Flst.-Nr. 3384/1, 3383/2, 225, 227

Sachverhalt:

Beantragt wurde der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen

Das Bauvorhaben befindet sich in Heinsheim, Kleiner Burggartenweg 10 + 10/1, Flst.-Nr. 3384/1, 3383/2, 225, 227

Die Errichtung des Neubaus befindet sich im hinteren Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Neckarstraße. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Hauszugänge sind zum kleinen Burggartenweg hin ausgerichtet.

Im Untergeschoss (Gartengeschoss) des Gebäudes befinden sich die Tiefgarage, Technik – und Kellerräume, sowie eine Wohnung. Im Erdgeschoss sind weitere Abstellräume, ein Fahrradraum, Trocken- und Müllraum, sowie 3 Wohnungen geplant. Im Obergeschoss sind 4 Wohnungen und im Dachgeschoss 2 weitere Wohnungen vorgesehen.

Stellplätze: Baurechtlich (unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Heinsheim) sind 15 KFZ-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze erforderlich.

12 Fahrradstellplätze sind im Fahrradraum im EG, der Rest in der Tiefgarage nachgewiesen. In der Tiefgarage sind außerdem 12 notwendige KFZ-Stellplätze nachgewiesen (ein „gefangener Stellplatz“ kann nicht angerechnet werden). Die 3 weiteren notwendigen Stellplätze sind als Außenstellplätze am kleinen Burggartenweg vorhanden.

Aufgrund von Angrenzereinwendungen wegen der beengten Zufahrts- und Verkehrssituation am kleinen Burggartenweg wurde mit dem Bauherrn vereinbart, dass der Doppelcarport entfällt und als „Wendeplatte“ freigehalten wird. Die beiden notwendigen Stellplätze werden im Anschluss an die Wendeplatte auf dem ebenfalls im Besitz des Bauherrn befindlichen Grundstücks Nr. 223 nachgewiesen. Dies wurde vorab händisch in Lageplan und Erdgeschossplan einzeichnet.

Für die Baugrundstücke besteht kein Baubauungsplan. Das Vorhaben ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (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. Dies ist hier gegeben.

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