

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Sperr, Daniela

Vorlagennummer

133/2021

Aktenzeichen

287-2021

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	06.12.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 11 (Lageplan, Untergeschoss-, Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschossgrundriss, Schnitt S1 und S2, Ansichten Nord, Süd, Ost und West)

Betreff:

Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohnungen und Tiefgarage mit 24 Stellplätzen Babstadt, Waldäckerstraße 2, Flst.-Nr. 2219

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohnungen und Tiefgarage mit 24 Stellplätzen in Babstadt, Waldäckerstraße 2, Flst.-Nr. 2219.

Sachverhalt:

Beantragt wurde der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohnungen und Tiefgarage mit 24 Stellplätzen.
Das Bauvorhaben befindet sich in Babstadt, Waldäckerstraße 2, Flst.-Nr. 2219.

Die Errichtung des Neubaus ist L-förmig mit Satteldach auf dem Grundstück geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage und der Hauszugang erfolgen über die Waldäckerstraße.
Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich die Tiefgarage, Technik- und Kellerräume, der Fahrradraum sowie der Raum für Gehhilfen und Kinderwagen. Im Erdgeschoss sind vier Wohnungen geplant. Im Außenbereich befinden sich die Müllbehälter. Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind jeweils vier weitere Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen im Dachgeschoss sind barrierefrei geplant.

Stellplätze: Baurechtlich sind 24 KFZ-Stellplätze und 24 Fahrradstellplätze erforderlich.

Alle Fahrradstellplätze sind in einem separaten Raum im Untergeschoss neben der Tiefgarage nachgewiesen.

In der Tiefgarage sind alle 24 notwendigen KFZ-Stellplätze nachgewiesen. Im Außenbereich sind keine weiteren Stellplätze geplant.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Waldäcker“ vom 11.02.2016 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 Tiefgarage um 165 m² (71%). Die GRZ 1 - für Hauptgebäude - ist um 10 m² (2%) überschritten. Die heute für ein WA übliche GRZ von 0,4 wird hauptsächlich wegen der geplanten Tiefgarage überschritten.

Die maximal zulässige Gebäudelänge von 22 m ist beim Hauptgebäude im Mittel um ca. 7 m überschritten. Weiterhin ist die maximal zulässige Trauflänge der Gaube auf der Westseite um ca. 1,50 m überschritten.

Die Tiefgarage liegt mit ca. 205 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich. Als Kompensation für die Überschreitung der GRZ wird die nicht überbaute Fläche der Tiefgarage begründet.

Des Weiteren wird die Baugrenze geringfügig mit Terrassen, Balkonen und Dachüberständen 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.

An der Stelle des geplanten Bauvorhabens war Geschosswohnungsbau vorgesehen, der mit der Lage aller notwendigen KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage optimiert werden konnte. Daher bestehen sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht, gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.