

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**

Baurechtsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**

Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**

Sperr, Daniela

**Vorlagennummer**

001/2022

**Aktenzeichen**

250-2021

<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
Technischer Ausschuss	24.01.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

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

**Anzahl der Anlagen: 1 Lageplan**

**Betreff:**

**Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Pool in Fürfeld, Mühlwiesenweg 11, Flst.-Nr. 3218**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Pool in Fürfeld, Mühlwiesenweg 11, Flst.-Nr. 3218.

**Sachverhalt:**

Beantragt wurde der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Pool. Das Bauvorhaben befindet sich in Fürfeld, Mühlwiesenweg 11, Flst.-Nr. 3218.

Die Errichtung des Neubaus ist mit Satteldach geplant. Die Doppelgarage mit begrüntem Flachdach und Dachterrasse befindet sich an der Grundstücksgrenze. Das Wohnhaus schließt direkt an die Garage an.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich Küche, Wohn-/Esszimmer, Bad und Schlafräume sowie Nebenräume. Im Dachgeschoss sind Galerie mit Luftraum und Speicher vorgesehen.

Stellplätze: Baurechtlich sind 2 KFZ-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze erforderlich. Diese sind in der Doppelgarage herzustellen.

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Mühlwiesen“ vom 23.08.2012 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 Gebäudelänge des Hauptgebäudes von 15 m um 4,36 m.

Der geplante Pool liegt mit 18 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der im Bebauungsplan als private Grünflächen - Dauerkleingärten - ausgewiesenen Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich.

Des Weiteren wird die Baugrenze geringfügig mit einer Gebäudeecke sowie mit Terrasse und Dachüberständen überschritten. Hierfür sind Abweichungen nach § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung erforderlich.

Die Planung fügt sich aufgrund der eingeschossigen und gestaffelten Bauweise in den Straßenzug ein.

Die Abweichungen sind auch unter nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das Grundstück ist mehr als doppelt so breit wie die umliegenden Grundstücke, die mit Doppelhaushälften bebaut sind bzw. bebaut werden können.

Die Überschreitung der Gebäudelänge soll mit einem städtebaulichen bzw. öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Festsetzung der Eingeschossigkeit kompensiert werden. Hier wird vertraglich vereinbart, dass eine spätere Aufstockung ausgeschlossen ist. Diese Regelung soll auch für Rechtsnachfolger gelten und wird deshalb im Grundbuch eingetragen.

Das Baurechtsamt veranlasst die Erstellung des Vertrages über einen Fachanwalt. Die Kosten für die Erstellung des Vertrages und des Vollzugs im Grundbuch werden vom Bauherrn übernommen. Diesbezüglich wurde vorab eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung getroffen.

Auf Grundlage der vertraglichen Regelung bestehen sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Der beantragten Befreiung der Dachfarbe „Schieferton engobiert statt ziegelrot bis braunrot“ kann nicht zugestimmt werden, da in der Vergangenheit bereits die bebauungsplankonforme Umdeckung eines Daches in der Nachbarschaft veranlasst wurde.