

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Sperr, Daniela

Vorlagennummer

031/2022

Aktenzeichen

371-2021

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	04.04.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 1 Lageplan

Betreff:

**Bauantrag über Umbau und Modernisierung Wohnhaus,
Ausbau der Scheunen zu Mehrfamilienhaus mit
vier Wohnungen sowie Neubau Carport
Grombach, Ortsstraße 16, Flst.-Nr. 2191/4**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Umbau und Modernisierung Wohnhaus, Ausbau der Scheunen zu Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen sowie Neubau Carport In Grombach, Ortsstraße 16, Flst.-Nr. 2191/4.

Sachverhalt:

Beantragt wurden der Umbau und die Modernisierung eines Wohnhauses mit Ausbau der Scheunen zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen sowie der Neubau eines Carports.

Die vorhandene Bebauung ist T-förmig, im vorderen Grundstücksbereich 3-geschossig mit Satteldach und im rückwärtigen grenzständigen Bereich 1-geschossig mit Pult- bzw. Satteldach, angeordnet.

Das Bauvorhaben befindet sich in Grombach, Ortsstraße 16, Flst.-Nr. 2191/4.

Das vorhandene Wohnhaus mit Satteldach im vorderen Grundstücksbereich soll mit Erweiterung in die angebaute Scheune zu Wohnung 1 umgebaut und modernisiert werden.

Hier sollen sich nach dem Umbau im Erdgeschoss Windfang und Treppe ins Obergeschoss, Wohn- und Schlafräume mit Küche sowie Flur, Bad, Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Terrasse in der bestehenden ehemaligen Scheune für Wohnung 1 befinden. Im Obergeschoss sind Gäste- und Arbeitszimmer geplant. Das Dachgeschoss soll künftig als Speicher dienen und nicht ausgebaut werden.

Die bestehende, an das Wohnhaus angebaute Scheune mit Satteldach soll zusätzlich in zwei weitere Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sowie Nebenräume im Erdgeschoss umgebaut werden.

Im Erdgeschoss befinden sich nach dem Umbau Heizraum, Garage, Keller und Lagerraum sowie der Neubau des Carports an der rechten Grundstücksgrenze. Der Zugang zu den beiden Wohnungen soll über eine Außentreppe erfolgen.

Wohnung 2 soll im Obergeschoss Garderobe, Wohnraum und Küche sowie einen Zugang zum seitlichen überdachten Balkon erhalten. Gäste-/Arbeitszimmer, Bad, WC und Abstellraum sind verbunden über eine Treppe mit drei Stufen im bestehenden vorderen Wohnhaus geplant. Im Dachgeschoss, erschlossen durch eine Spindeltreppe im Wohnzimmer, soll sich das Studio befinden.

Wohnung 3 in der ehemaligen Scheune ist mit Garderobe, Wohnraum, Küche, Hauswirtschaftsraum, Gästezimmer und WC sowie Zugang zum seitlichen überdachten Balkon vorgesehen. Über eine einläufige Treppe soll das Dachgeschoss mit Studio, Schlafzimmer und Bad erschlossen werden. Hier ist an der Ostseite eine neue Gaube mit Schleppdach vorgesehen.

Die vorhandene Scheune mit Walm-, Pultdach bzw. Satteldach soll im rückwärtigen, linken grenzständigen Grundstücksbereich teilweise in Wohnung 4 umgebaut werden.

Hier ist im Erdgeschoss neben der vorhandenen Garage, Abstellräumen der Zugang zum Treppenhaus sowie Garderobe und WC geplant. Im Obergeschoss sind Aufenthaltsräume und Küche sowie ein Duschbad vorgesehen. Im Dachgeschoss soll mit Grenzabstand ein Teilbereich mit Pultdach für Schlafräume, Bad und Ankleide aufgestockt werden. Im Erdgeschoss befindet sich im rechten grenzständigen Bereich eine Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte, welche über den Hof zugänglich ist.

Unter dem bestehenden Wohnhaus im vorderen Grundstücksbereich befinden sich zwei Gewölbekeller, die über eine Treppe im Hof zugänglich sind. Hier sind keine Umbauten geplant. Der restliche Bereich ist nicht unterkellert.

Nach § 37 Absatz 3 LBO sind keine baurechtlich notwendigen Stellplätze herzustellen, da es sich bei dem Bauvorhaben um Schaffung von zusätzlichem Wohnraum handelt. Dennoch sind in den Bauantragsunterlagen vier Stellplätze nachgewiesen, davon einer im neuen Carport.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Baubauungsplans. 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 Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist zulässig.