

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau

**Amt**

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

034/2022

Aktenzeichen

237-2021

<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:

**Teilabbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses
Baugrundstück: Bad Rappenau,
Bgm.-H.-Hofmann-Straße 23/1, Flst.-Nr.: 4395**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Teilabbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Bad Rappenau, Bgm.-H.-Hofmann-Straße 23/1, Flst.-Nr.: 4395.

Sachverhalt:

Beantragt wurden der Teilabbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses. Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Bgm.-H.-Hofmann-Straße 23/1.

Geplant wurde ein 2-geschossiger Neubau im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit 2 Wohneinheiten; eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Hier sind Abstellräume und ein Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum vorgesehen.

Im eingeschossigen Anbau mit Flachdach und Dachbegrünung sind weitere Abstellflächen und Fahrräder untergebracht.

Stellplätze:

Baurechtlich sind 2 KFZ-Stellplätze und 4 Fahrradstellplätze erforderlich.

Zusätzlich zum bestehenden Stellplatz für das verbleibende Einfamilienhaus werden 4 weitere Stellplätze geplant.

Die Fahrradstellplätze sind in den Anbau nachgewiesen.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Frohndacker“ vom 16.10.1974 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 mit 39m² (26,5 %). Auch Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 40m² (14 %) überschritten.

Diese Überschreitungen resultieren aus den Festsetzungen der GRZ von 0,3 bzw. GFZ von 0,6 in diesem doch recht alten Bebauungsplan.

Nach den heute üblichen Festsetzungen in einem WA von 0,4 bzw. 0,8 läge kein Verstoß vor.

Die geplante Dachneigung ist kleiner als die im Bebauungsplan geforderten 20°. Die Planung orientiert sich allerdings an dem bestehenden rückwärtigen Anbau des Nachbargrundstücks Nr. 21. Dies hat ebenfalls ein Pultdach mit vergleichbarer Dachneigung.

Der eingeschossige Anbau befindet sich 31m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch andere Nebenanlagen in Nachbargrundstück sind außerhalb der rückwärtigen Baugrenze vorhanden.

Für die vorgenannten Abweichungen vom Bebauungsplan sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich.

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

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