

# Beratungsunterlage

## Stadt Bad Rappenau



**Amt**

Baurechtsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**

Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**

Mauch, Mathias

**Vorlagennummer**

036/2022

**Aktenzeichen**

295-2021

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

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

**Anzahl der Anlagen:** 1 (Lageplan)

**Betreff:**

**Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (10 Wohneinheiten)  
mit Tiefgarage (20 Stellplätze)**

**Baugrundstück: Bad Rappenau, Kastanienring 2, Kandelweg 3  
Flst.-Nr.: 8195, 8217**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (10 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (20 Stellplätze) in Bad Rappenau, Kastanienring 2, Kandelweg 3, Flst.-Nr.: 8195, 8217.

**Sachverhalt:**

Beantragt wurden der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (10 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (20 Stellplätze).

Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Kastanienring 2, Kandelweg 3

Geplant wurden im Haus „A“ (Kastanienring) 5 Wohnungen und im Haus „B“ (Kandelweg) ebenfalls 5 Wohnungen.

Alle Wohnungen wurden als barrierefreie Wohnungen geplant.

Die beiden 2½--geschossigen Gebäude erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt vom Kastanienring aus. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume wie Waschen/Trocknen, Technik, sowie die Abstellräume der Wohnungen. Ein zentraler eingehauster Müllplatz liegt zwischen den Gebäuden.

**Stellplätze:**

Baurechtlich sind 20 KFZ-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze erforderlich.

In der Tiefgarage sind alle 20 notwendigen KFZ-Stellplätze nachgewiesen. Im Außenbereich sind keine weiteren Stellplätze geplant.

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

**Baurechtliche Beurteilung:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kandel“ 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 1 – für Hauptgebäude -) geringfügig um 23m<sup>2</sup> (4,9%) und die GRZ 2 (- für alle weiteren baulichen Anlagen -) aufgrund der Tiefgarage um 142m<sup>2</sup> (20,4%).

Diese doch deutliche Überschreitung ergibt sich aus der planungsrechtlichen Forderung nach 2 Stellplätze je Wohneinheit bei einer zulässigen Gesamtanzahl von maximal 8 Wohneinheit je Gebäude, welche hier nicht einmal ausgeschöpft wurde. Zudem ist die Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

Dies stellt entsprechend § 31 Absatz 2 Nr.3 eine vom Bebauungsplan nicht beabsichtigte Härte dar. Eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke, sowie eine umfassende Begrünung der Außenanlage mit Bäumen und Pflanzflächen kompensieren diese Abweichungen.

Des Weiteren wird ein Gebäudeteil mit einem Flachdach anstatt eines geneigten Daches ausgeführt. Dieses Dach wird extensiv begrünt.

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich.

Da die Balkone im Haus „A“ die westliche Baugrenze geringfügig mit 90cm überschreiten, ist hierfür noch 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.

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