

# Stadt Bad Rappenau

## Niederschrift

### über die öffentliche

### Sitzung des Technischen Ausschusses, des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Bad Rappenau

am Montag, den 04.04.2022 - Beginn 17:00 Uhr, Ende 18:15 Uhr

in Bad Rappenau, Rathaus, Kirchplatz 4, Sitzungssaal

#### **Anwesend sind:**

##### Vorsitzender

Sebastian Frei

##### Mitglieder

Uwe Basler

Ulrich Feldmeyer

Elke Haas

Michael Jung

Ralf Kochendörfer

Reinhard Künzel

Lothar Niemann

Timo Reinhardt

Harald Scholz

Birgit Wacker

Martin Wacker

Rüdiger Winter

abwesend ab 19:04 Uhr, TOP 4 nö

##### Presse

Falk-Stephane Dezort

Elfie Hofmann

##### Schriftführer

Karina Blum

Olivia Braun

##### Verwaltung

Roland Deutschmann

Erich Haffelder

Alexander Speer

Birgit Stadler

##### Gäste

Carmen Exner

Sonja Hocher

Anne Silke Köhler

anwesend 17:25 - 19:55 Uhr

anwesend 17:58 - 19:03 Uhr

Manfred Rein  
Christopher Wieder

abwesend ab 18:37 Uhr, TOP 1 nö  
anwesend zu TOP 1 ö

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 25.03.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 12 Mitglieder (+ OB) anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und Folgendes beschlossen:

Als Protokollpersonen werden die Stadträte Uwe Basler und Ulrich Feldmeyer benannt.

**Sitzung des Technischen Ausschusses,  
des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes  
Stadtentwässerung Bad Rappenau**

**- öffentlich -**

Folgende

**Tagesordnung:**

wurde abgehandelt:

- |      |  |          |
|------|--|----------|
| 1.   | Instandsetzung Oberflächenbefestigung Friedensstraße<br>hier: Maßnahmenbeschluss   | 044/2022 |
| 2.   | Bauantrag über Umbau und Modernisierung Wohnhaus,<br>Ausbau der Scheunen zu Mehrfamilienhaus mit<br>vier Wohnungen sowie Neubau Carport<br>Grombach, Ortsstraße 16, Flst.-Nr. 2191/4               | 031/2022 |
| 3.   | Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses<br>mit sechs Wohnungen, Tiefgarage mit sechs Stellplätzen<br>und drei Außen-Stellplätzen<br>Bad Rappenau, Goethestraße 13, Flst.-Nr. 4313           | 032/2022 |
| 4.   | Ausnahme von der Veränderungssperre zum<br>Bebauungsplan „Kurgebiet 4. Änderung“:<br>Abbruch Wohnhaus, Schuppen und Garage<br>Baugrundstück: Bad Rappenau, Wimpfener Straße 11,<br>Flst.-Nr.: 3909 | 033/2022 |
| 5.   | Teilabbruch und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses<br>Baugrundstück: Bad Rappenau,<br>Bgm.-H.-Hofmann-Straße 23/1, Flst.-Nr.: 4395  | 034/2022 |
| 6.   | Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (13 Wohneinheiten)<br>mit Tiefgarage (26 Stellplätze)<br>Baugrundstück: Bad Rappenau, Kiefernweg 2,<br>Kastanienring 42, Flst.-Nr.: 8218, 8231                 | 035/2022 |
| 7.   | Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (10 Wohneinheiten)<br>mit Tiefgarage (20 Stellplätze)<br>Baugrundstück: Bad Rappenau, Kastanienring 2,<br>Kandelweg 3, Flst.-Nr.: 8195, 8217                   | 036/2022 |
| 8.   | Neubau der Grillhütte am Solebohrloch Bad Rappenau<br>1. Maßnahmenbeschluss<br>2. Genehmigung von überplanmäßigen Mitteln i.H.v.<br>15.000,00 €  | 045/2022 |
| 9.   | Mitteilungen und Verschiedenes   |          |
| 9.1. | Sachstand: Notstrom für das Rathaus  |          |

**1.) Instandsetzung Oberflächenbefestigung Friedensstraße  
hier: Maßnahmenbeschluss**

In Rücksprache mit dem Gremium wird dieser Tagesordnungspunkt durch den Vorsitzenden vorgezogen auf TOP 1.

Zu diesem Tagesordnungspunkt ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 044/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Der Vorsitzende schildert kurz den Sachverhalt laut Vorlage und begrüßt zu diesem TOP Herrn Wieder vom Ingenieurbüro Willaredt Ingenieure Part mbB, Sinsheim.

Herr Wieder stellt anhand einer Präsentation die Ergebnisse der Ausarbeitung von möglichen Straßenerhaltungsmaßnahmen für die Friedensstraße vor. Die Präsentation ist den Beilagen zu diesem Protokoll beigelegt und insoweit Bestandteil der Niederschrift, auf den Inhalt des Vortrags wird insofern Bezug genommen. Für die Ausarbeitung wurde die Asphaltfläche der Friedensstraße in 4 Bereiche unterteilt (in der Vorlage beiliegendem Lageplan dargestellt). Er zeigt anhand von Bildern den Zustand der verschiedenen Straßenabschnitte und nennt als mögliches Beispiel für das Ergebnis des Vorhabens die Straße beim Siegelbacher Friedhof.

Er erläutert, dass die Bereiche 1 und 4 keiner kurzfristigen Maßnahme bedürfen und empfiehlt diese vom Vorhaben auszuschließen. Die Bereiche 2 und 3 sollen wie folgt saniert werden:

Empfehlung zu Bereich 2 (Fläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>):

Der mangelhafte Zustand des Bereichs 2 schränkt die Verkehrssicherheit ein. Wegen der schlechten Grundsubstanz wird empfohlen, eine vollflächige Instandsetzungsmaßnahme mittels DSK durchzuführen. Straßenkappen und Straßenabläufe sind bei Bedarf anzupassen. Zur Gewährleistung der konfliktfreien Entwässerung der privaten Zufahrten ist die DSK an den Zufahrten auf eine Höhe von 0 cm abzuziehen. Bei Ausführung einer DSK können dennoch Spannungsrisse entstehen. Es wird empfohlen, für den Substanzerhalt der neuen DSK einzelne, lokale tiefergreifende Instandhaltungsmaßnahmen in die Erhaltungsplanung der Friedensstraße mit einzukalkulieren.

Empfehlung zu Bereich 3 (Fläche ca. 450 m<sup>2</sup>):

Der Bereich vor dem Kindergarten besitzt eine ausreichende Grundsubstanz für das Verdichten mittels Walzung. Fräsvorgänge zur Herstellung der Ebenheit sind nur an einzelnen Stellen notwendig. Zur Gewährleistung der Entwässerung und Schutz gegen den Substanzverlust der Asphalttragschicht soll die neue Asphaltdeckschicht mit einer Stärke von ca. 3,5 cm ausgeführt werden.

Instandsetzungskosten:

Die Kosten für die zuvor beschriebenen Maßnahmen inklusive aller Vorarbeiten werden auf ca. 75.000,00 € (einschl. 19% MwSt. und Baunebenkosten) abgeschätzt. Grundlage für die Kostenschätzung ist das empfohlene Sanierungskonzept und die Zustandserfassung im Februar 2022. Die verwendeten Einheitspreise stellen das Marktniveau im Winter 2021/2022 dar.

Die erforderlichen Mittel für die Sanierungsmaßnahme in Höhe von 75.000 € stehen im Ergebnishaushalt der Stadt Bad Rappenau im THH 6 unter dem Produkt 54.10.0100 zur Verfügung.

In der folgenden Diskussion wird angesprochen:

- Bei den Instandsetzungskosten können Abweichungen beim Preis des Asphalttes i.H.v. ca. 3,00 € / m<sup>2</sup> hinzukommen, bis ein Vertrag mit der Baufirma mit dem zum Abschlussstag vorliegenden Tagespreis festgesetzt ist. Sobald der Vertrag besteht hat die Baufirma für den festgesetzten Preis die Leistung zu erbringen.
- Nach Leistungserbringung ergibt sich eine Garantie von 2 Jahren.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Durchführung über die Instandsetzung der Oberflächenbefestigung in der Friedensstraße mit einem geschätzten Kostenumfang von ca. 75.000,00 € (Bau- und Baunebenkosten) zu.

Einstimmig.

---

Verteiler:  
40.4.1 E  
40.2.1 E

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

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 031/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Frau Stadler teilt mit, dass der Umbau und die Modernisierung eines Wohnhauses mit Ausbau der Scheunen zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen sowie der Neubau eines Carports beantragt wurde. 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.

Eine Aussprache findet hierüber nicht statt. Daraufhin ergeht folgender

#### 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.

Einstimmig.

---

Verteiler:  
40.4.1 E  
40.2.1 E

### **3.) Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen, Tiefgarage mit sechs Stellplätzen und drei Außen-Stellplätzen Bad Rappenu, Goethestraße 13, Flst.-Nr. 4313**

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 032/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Frau Stadler schildert den Sachverhalt anhand der Vorlage. Hierzu teilt sie mit, dass der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen, Tiefgarage mit sechs Stellplätzen und drei Außen-Stellplätzen beantragt wurde. Der Neubau ist 2 ½-geschossig mit Satteldach und Unterkellerung geplant. Das Bauvorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Goethestraße 13, Flst.-Nr. 4313. Im Untergeschoss ist die Tiefgarage mit sechs Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die linke Grundstücksseite. Weiterhin sind Keller-, Müll-, Wasch- und Trockenraum sowie Raum für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren geplant. Die Tiefgarage ist barrierefrei mit Aufzug oder über das Treppenhaus zu erreichen. Im Erdgeschoss befinden sich barrierefrei zwei 3-Zimmer-Wohnungen jeweils mit Terrasse. Eine der Wohnungen ist mit einem separaten Gäste-WC ausgestattet. Im Obergeschoss sind zwei weitere 3-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Balkon, geplant. Die Aufteilung der Wohnungen ist analog der Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen. Im Dachgeschoss liegen zwei kleinere 3-Zimmer-Wohnungen mit Dachschrägen und Gauben auf der Westseite. Beide Wohnungen haben jeweils einen Balkon. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus zu erreichen. Zusätzlich zur Tiefgarage mit sechs Stellplätzen werden drei Außen-Stellplätze im Vorgartenbereich hergestellt. Somit sind insgesamt neun KFZ-Stellplätze geplant. Baurechtlich notwendig sind sechs Stellplätze. 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.

Aufgrund von Rückfragen der Stadträte erläutert Frau Stadler, dass die vorgesehene Sanierung der Goethestraße zeitlich verschoben werden kann, bis die in der Straße geplanten Bauvorhaben abgeschlossen sind. Die Fahrbahnfläche ist in einem guten Zustand.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, ergeht folgender

#### Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen, Tiefgarage mit sechs Stellplätzen und drei Außen-Stellplätzen, Bad Rappenau, Goethestraße 13, Flst.-Nr. 4313.

---

Verteiler:  
40.4.1 E  
40.2.1 E

#### **4.) Ausnahme von der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Kurgebiet 4. Änderung“: Abbruch Wohnhaus, Schuppen und Garage Baugrundstück: Bad Rappenau, Wimpfener Straße 11, Flst.-Nr.: 3909**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 033/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Nach kurzer Erläuterung der Vorlage durch Frau Stadler und Klärung weniger Sach- und Verständnisfragen ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Ausnahme von der Veränderungssperre zum geplanten Bebauungsplan Kurgebiet 4. Änderung: Abbruch Wohnhaus, Schuppen, Garage, Bad Rappenu, Wimpfener Straße 11, Flst.-Nr.: 3909.

Einstimmig.

---

Verteiler:  
40.4.1 E  
40.2.1 E

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

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 034/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Nach kurzer Erläuterung der Vorlage durch Frau Stadler und Klärung weniger Sach- und Verständnisfragen ergeht folgender

Beschluss:

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

Einstimmig.

---

Verteiler:  
40.4.1 E  
40.2.1 E

**6.) Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (13 Wohneinheiten)  
mit Tiefgarage (26 Stellplätze)  
Baugrundstück: Bad Rappenu, Kiefernweg 2, Kastanienring 42  
Flst.-Nr.: 8218, 8231**

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 035/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls



ist.

Frau Stadler erläutert anhand der Vorlage den Sachverhalt. Hierzu teilt sie mit, dass der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (13 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (26 Stellplätze) beantragt wurde. Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Kiefernweg 2, Kastanienring 42. Geplant wurden im Haus „A“ (Kiefernweg) 5 Wohnungen und im Haus „B“ (Kastanienring) 8 Wohnungen. Alle Wohnungen wurden als barrierefreie Wohnungen geplant. Die beiden 2½-geschossigen Gebäude erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt vom Kiefernweg 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 26 KFZ-Stellplätze und 26 Fahrradstellplätze erforderlich. In der Tiefgarage sind alle 26 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 26m<sup>2</sup> (4,7%) und die GRZ 2 (- für alle weiteren baulichen Anlagen -) aufgrund der Tiefgarage um 165m<sup>2</sup> (19,8%). 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. 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.

In der folgenden Diskussion wird angesprochen:

- Für Besucher befinden sich in der Nähe Besucherparkplätze oder es kann für kurze Zeit auch am Straßenrand gehalten werden.
- Auf der 60cm hohen Erdschicht kann nachgewiesen eine Bepflanzung mit Büschen, Gräsern und Blumen problemlos vorgenommen werden.
- Bisher gibt es keine Informationen darüber, ob der Eigentümer eine Photovoltaikanlage anbringen möchte. Das Baurechtsamt wird diesbezüglich ein Gespräch mit dem Eigentümer suchen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (13 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (26 Stellplätze) in Bad Rappenau, Kiefernweg 2, Kastanienring 42, Flst.-Nr.: 8218, 8231.

Einstimmig.

---

Verteiler:  
40.4.1 E  
40.2.1 E

**7.) Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (10 Wohneinheiten)  
mit Tiefgarage (20 Stellplätze)  
Baugrundstück: Bad Rappenau, Kastanienring 2, Kandelweg 3  
Flst.-Nr.: 8195, 8217**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 036/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Frau Stadler schildert den Sachverhalt anhand der Vorlage. Hierzu teilt sie mit, dass der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (10 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (20 Stellplätze) beantragt wurde. 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 eingebaute 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.

In der folgenden Diskussion wird angesprochen:

- Bei den Stellplätzen sind auch sieben gefangene Stellplätze geplant.
- Bei den Fahrradstellplätzen wird voraussichtlich ein System zur Aufhängung angebracht werden, welches platzsparend die Unterbringung der Fahrräder ermöglichen soll.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgender

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.

Einstimmig.

---

Verteiler:  
40.1.1 E  
20.1.1 E

**8.) Neubau der Grillhütte am Solebohrloch Bad Rappenau**

**1. Maßnahmenbeschluss**

**2. Genehmigung von überplanmäßigen Mitteln i.H.v. 15.000,00 €**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 045/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Der Vorsitzende schildert den Sachverhalt anhand der Vorlage. Hierzu teilt er mit, dass die in die Jahre gekommene Grillhütte am Solebohrloch abgerissen und neu errichtet werden soll. Die Grillhütte soll aus einer Holztragkonstruktion, welche auf einem Betonsockel steht, gebaut werden. Die Dacheindeckung ist aus witterungsbeständigem Trapezblech geplant. Im Inneren der Hütte sollen ein vor Vandalismus sicherer Grill mit Rauchabzug sowie Sitzbänke Platz finden. Für die Maßnahme sind im Haushalt 2022, THH 6, Produkt 55.10.0100, Maßnahme 0010 40.000,00 € eingeplant. Aufgrund der erhöhten Rohstoffpreise (besonders Holzpreise) und Lieferengpässen kommt es nun zu einer Preiserhöhung von ca. 15.000,00 €. Die zusätzlich erforderlichen Mittel von 15.000,00 € sind überplanmäßig bereitzustellen. Als Deckungsvorschlag kann die Maßnahme 11.24.0200-9500 ELR-Maßnahme Heinsheim, Sanierung/Umbau Neckarstr. 17 herangezogen werden (HH-Ansatz 2022: 80.000 €).

Hochbauamtsleiter Speer stellt anhand von Bildern das geplante Grillmodell vor. Der Grill besteht aus Maschinenbaustahl und soll im Betonboden verankert werden. Ebenso sollen die Bänke in der Hütte im Beton festgeschraubt werden. Die Möglichkeit des Abschlusses der Hütte durch eine Gittertür besteht, wurde aber aus Kostengründen bisher aus der Planung herausgenommen.

In der folgenden Diskussion wird angesprochen:

- Eine Videoüberwachung der Grillhütte ist gesetzlich verboten und kann nicht vorgenommen werden.
- Die Bereitstellung des Stahlgrills soll die Nutzung von gefährlichen oder verbotenen Grills in der Hütte verhindern.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen ergeht folgender

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss stimmt dem Neubau der Grillhütte am Solebohrloch Bad Rappenau mit einem Kostenumfang von ca. 55.000,00 € brutto zu.
2. Der Technische Ausschuss stimmt der Bereitstellung von überplanmäßigen Mitteln in Höhe von 15.000,00 € zu.

Ja-Stimmen:           12  
Nein-Stimmen:        1

---

## 9.)    **Mitteilungen und Verschiedenes**

Verteiler:  
30.1.1 E

### **Sachstand: Notstrom für das Rathaus** **9.1.)**

Stadtrat Winter erkundigt sich danach welche Vorsichtsmaßnahmen bereits getroffen wurden, um in Notfällen Strom für das Rathaus bereit stellen zu können, wodurch eventuell kleine Verwaltungsangelegenheiten erledigt werden können.

Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass mobile Notstromaggregate bereits vorhanden sind und aktuell geklärt wird wie die Energie im Rathaus und in den Feuerwehrrhäusern eingespeist werden kann.

Stadtrat Basler bittet in diesem Zuge darum die Katastrophenschutzkonzepte weiter zu überarbeiten, um zum Beispiel auch eine Notfallklinik in einem anderen Gebäude einrichten zu können.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass bereits auf Landesebene Katastrophenschutzkonzepte bestehen er aber auch die Notwendigkeit sieht die Pläne vor Ort weiter auszubauen, um auch bei Hochwasserkrisen oder Vergleichbarem vorbereitet zu sein. Mit den Beratern der Landesregierung ist man bereits im Gespräch bezüglich dieser Thematik.

---

Gelesen, genehmigt und unterschrieben:

Der Vorsitzende:

Schriftführer/in:

Protokollpersonen:

Verfügung:

1. Die am Rand bezeichneten Stellen erhalten Auszüge aus dem Protokoll
2. Ablichtung des Protokolls für den Oberbürgermeister
3. An die Stelle 0 mit der Bitte, die erforderlichen Unterschriften einzuholen
4. Anschließend zu den Akten bei Stelle 0

Frei  
Oberbürgermeister