

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

074/2022

Aktenzeichen

374-2021

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	27.06.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 8 (1 Lageplan, 5 Grundrisse, 2 Ansichten)

Betreff:

**Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten,
eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen
Baugrundstück: Bad Rappenau, Rosenstraße 1/1, 1/2
Flst.-Nr.: 5864**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen.
Bad Rappenau, Rosenstraße 1/1, 1/2, Flst.-Nr.: 5864

Sachverhalt:

Beantragt wurden der Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten, sowie einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen. Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Rosenstraße 1/1, 1/2 (ehemals Schwaigener Straße 12). Das bestehende Wohnhaus wird abgebrochen.

Die beiden 3-geschossigen Gebäude erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Rosenstraße aus. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume wie Waschen/Trocknen, Technik, sowie die Abstellräume der Wohnungen. Die jeweiligen Müllplätze liegen, eingehaust, neben den Hauszugängen. In den Erd- und Obergeschossen werden jeweils drei Wohnungen ausgeführt; in den Dachgeschossen jeweils zwei. Die meisten Wohnungen wurden als barrierefreie Wohnungen geplant.

Stellplätze:

Baurechtlich sind 16 KFZ-Stellplätze und 32 Fahrradstellplätze erforderlich. In der Tiefgarage

sind 20 KFZ-Stellplätze nachgewiesen. Im Außenbereich sind weitere 6 Stellplätze geplant, so dass rechnerisch 1,6 KFZ-Stellplätze je Wohnung vorhanden sind. Alle notwendigen Fahrradstellplätze sind in einem separaten Raum im Untergeschoss neben der Tiefgarage nachgewiesen.

Die Tiefgaragendecke wird intensiv begrünt. Auf den Dachflächen wird eine extensive Begrünung ausgeführt. Auch die Außenanlage erhält eine umfassende Begrünung mit Bäumen und Pflanzflächen.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vorderer Wartberg“ und ist planungsrechtlich nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein reines (WR) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. (Hinweis: Das Vorhaben befindet sich auf zwei Bereichen mit unterschiedlicher Gebietsfestsetzung – siehe Lageplan)

Aufgrund der schräg zugeschnittenen Baufenster und der rechteckig geplanten Gebäude überschreitet das Gebäude „B“ die östlichen Baugrenze geringfügig mit 27,8 m².

Zur Schaffung von möglichst vielen Stellplätzen wurde die Tiefgarage zwischen den Gebäuden durchlaufend geplant. Hierdurch werden die Baugrenzen zwischen den Gebäuden mit 121,8 m² überschritten. Aufgrund der Topographie tritt diese aber nur in Teilbereichen in Erscheinung (siehe Ansichten).

Zulässig sind insgesamt 2 Vollgeschosse. Das Dachgeschoss wurde als zurückgesetztes Staffelgeschoss geplant. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes (ursprünglich in Kraft getreten 1972) gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn es mehr als 2/3 (66,6 %) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt. Seit 1983 sind dies 3/4 (75%). Das Obergeschoss hat eine Grundfläche von 341m² (hiervon 2/3 = 227m²). Das Dachgeschoss hat eine Grundfläche von 254m². Es liegt somit eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoss vor. Nach der „3/4-Regel“ (3/4 des OG sind 256m²) wäre es kein Vollgeschoss.

Im damaligen Bebauungsplan wurde die Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,8 auf zwei Vollgeschosse ausgelegt. Da die beiden Dachgeschosse als Vollgeschosse zu beurteilen sind, wird folglich auch die zulässige GFZ hier mit 284 m² (19%) überschritten.

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 und die zu erteilenden Befreiungen keine Bedenken.