

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

115/2022

Aktenzeichen

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| <u>Beratungsfolge:</u> Gremium Technischer Ausschuss | Termin 26.09.2022 | Zuständigkeit Vorberatung | Behandlung öffentlich |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 3

Betreff:

Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit Garage

Baugrundstück: Bad Rappenau, Von-Weber-Straße 2, Flst.-Nr.: 8104

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit Garage

Bad Rappenau, Von-Weber-Straße 2, Flst.-Nr.: 8104

Sachverhalt:

Beantragt wurden der Neubau eines 3-Familienwohnhauses mit Garage. Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Von-Weber-Straße 2.

Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich eine kleine Einliegerwohnung, sowie Technik- und Abstellräume. Außerdem werden hier eine Garage, der Müllraum und ein Abstellraum für Fahrräder ausgeführt. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich je eine weitere Wohnung.

Stellplätze:

Baurechtlich sind 3 KFZ-Stellplätze und 6 Fahrradstellplätze erforderlich.

Zusätzlich zur Garage sind im Außenbereich 4 weitere Stellplätze geplant.

Alle Fahrradstellplätze sind in o.g. separaten Raum im Untergeschoss nachgewiesen.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gromberg“ 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 2 – für alle baulichen Anlagen -) geringfügig um 11m² (4,6%). Die GRZ 1 (- für Hauptgebäude-) ist eingehalten. Außerdem überschreitet der Dachvorsprung mit 50cm geringfügig die Baugrenzen. Hierfür werden Abweichungen nach § 23 Baunutzungsverordnung zugelassen

Des Weiteren wird die Dachfarbe „anthrazit“ anstatt „rot“ ausgeführt. In Verbindung mit der geplanten Photovoltaikanlage wurde dies schon bei anderen Bauvorhaben zugelassen. Der Balkon überschreitet geringfügig mit 2,0m oder 11m² die Baugrenze und die Garage wird mit einem Flachdach anstatt Sattel- oder Pultdach ausgeführt. Für diese 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.