

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Sperr, Daniela

Vorlagennummer
073/2023

Aktenzeichen
137-2023

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium Technischer Ausschuss	Termin 17.07.2023	Zuständigkeit Kenntnisnahme	Behandlung öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 7

Betreff:
**Bauantrag Abbruch Garage, Um- und Erweiterungsbau
eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus
Obergingern, Herrenweg 39, Flst.-Nr. 5335**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Abbruch der Garage und dem Um- und Erweiterungsbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus in Obergingern, Herrenweg 39, Flst.-Nr. 5335.

Sachverhalt:

Beantragt wurden der Abbruch einer Garage sowie der Um- und Erweiterungsbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus.

Das Bauvorhaben befindet sich in Obergingern, Herrenweg 39, Flst.-Nr. 5335.

Die vorhandene, im Nordwesten an das Wohnhaus angebaute Garage wird abgerissen. Im bestehenden Wohnhaus werden neben dem Abbruch von zwei Kaminen zusätzlich im Erd- und Obergeschoss Umbauten in kleinerem Umfang vorgenommen (Abbruch diverser Wände). Die Anbauten liegen auf der Nordwestseite im Erd- und Obergeschoss jeweils mit darüberliegenden Dachterrassen. Das Treppenhaus wird im Erd- und Obergeschoss geringfügig in Richtung Südwesten erweitert.

Im Untergeschoss des bestehenden Wohnhauses sind neben dem Treppenhaus und einem Vorraum je ein Hobby-, Technik-, Keller- und Vorratsraum vorgesehen. Vom Vorraum führt eine Außentür in den Garten.

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes befinden sich neben dem Treppenhaus jeweils ein Abstell-, Waschraum, WC, Bad, Arbeitszimmer und Garderobe für Wohnung 1.

An der Nordwestseite wird ebenfalls für Wohnung 1 ein Raum mit Wohnen/Essen/Küche an das bestehende Wohnhaus angebaut. Daran anschließend ist eine Terrasse vorgesehen, die über eine Außentreppe den Zugang zum Garten ermöglicht.

Im Obergeschoß liegen im Bestandsgebäude neben dem Treppenhaus je ein Kinder-, Elternschlafzimmer, Bad, WC, Arbeitszimmer und Abstellraum.

Das bestehende Wohnhaus wird im Obergeschoss an der Nordwestseite um einen Anbau mit zwei weiteren Kinderzimmern erweitert, wovon eines über eine neue Dachterrasse verfügt. Diese liegt über dem Anbau im Erdgeschoss. Die Räume im Obergeschoss gehören zu Wohnung 1.

Im Dachgeschoss ist Wohnung 2 mit Bad, Schlafzimmer, Abstellraum sowie einem Raum für Wohnen/Essen/Küche mit neuer Dachterrasse auf der Nordwestseite geplant. Diese liegt über dem Anbau im Obergeschoss.

Auf dem Grundstück werden vier Stellplätze hergestellt. Baurechtlich notwendig sind insgesamt zwei Stellplätze.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist planungsrechtlich nach § 35 Absatz 4, Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Hierin sind bauliche Anlagen zulässig, welche der Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen dienen. Dies liegt hier vor.

Das Bauvorhaben liegt im Sanierungsgebiet Obergimpern. Die Planung wurde mit der Sanierungsstelle abgestimmt. Das sanierungsrechtliche Einvernehmen liegt vor.

In Abstimmung mit der Sanierungsstelle werden gestalterische Vorgaben in die Baugenehmigung aufgenommen. Zudem forderte die Sanierungsstelle die beiden weiteren Stellplätze, die zusätzlich zu den baurechtlich notwendigen Stellplätzen geschaffen werden müssen.

Aus bauordnungsrechtlicher sowie aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist zulässig.