



Niederschrift

Ortschaftsrat Grötzingen

öffentlich

17. Juli 2024, 19 bis 19.45 Uhr	Herbert-Schweizer-Haus Begegnungsstätte Grötzingen, Niddastraße 9, 76229 Karlsruhe
---------------------------------	---

Vorsitzende Ortsvorsteherin Karen Eßrich

Protokollführer Daniel Heiter

Urkundspersonen Ortschaftsrat Hans-Peter Fettig, Ortschaftsrat Tobias Sand

Anwesenheit: 16 von 18 Mitgliedern des Ortschaftsrates anwesend

Ortschaftsrat Hans Ritzel (entschuldigt), Ortschaftsrat Kurt Fischer (entschuldigt)

4.1 | Bauantrag Tullaweg 5 Vorlage Nr.: 2024/0709

Erläuterung

Es ist beabsichtigt, im Tullaweg 5 (Flurstücke 2610/30 und 2610/85) ein Einfamilienwohnhaus mit Carport neuzubauen.
Der Anbau an das bereits auf dem vorderen Grundstücksteil vorhandene Haus soll hierbei abgebrochen werden.

Für die geplante Maßnahme ist eine neu zu begründende Vereinigungsbaulast vonnöten, da das neue Gebäude zu einem kleinen Teil auf der bisherigen Fläche des Anbaus geplant ist. Die Flurstücke 2610/30 und 2610/85 sollen demnach zusammengelegt werden.

Es gilt der Bebauungsplan „Gewann Wiesenäcker“, der seit dem 16. August 1966 rechtsverbindlich ist.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplans sind bei dem beantragten Bauvorhaben einige Befreiungen nötig.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8 auf maximal zwei Vollgeschossen) wird vollumfänglich auf dem 685 Quadratmeter großen Grundstück eingehalten.

Jedoch werden folgende Befreiungen von den Regelungen des Bebauungsplans beantragt:

- Unterschreitung des Mindestabstands zwischen den Hauptgebäuden
- Einrichtung eines Stellplatzes außerhalb des Baufensters
- Abweichende Dachneigung
- Unterschreitung der Gebäudelängsseite bei zwei Geschossen
- Dachvorsprung im Süden über der Baugrenze

zur Unterschreitung des Mindestabstands zwischen den Hauptgebäuden

Der Mindestabstand in diesem Fall von 6 Metern (§ 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg) zwischen den Hauptgebäuden wird unterschritten.

Die Bauherrenschaft bittet um Befreiung, da beide Häuser Brandschutzwände ohne Öffnungen und genügend Belichtung in den Räumlichkeiten haben.

Die überlappenden Abstandsflächen sollten daher aus Sicht der Ortsverwaltung genehmigt werden.

Der **Stellplatz außerhalb des Baufensters** wird deshalb entlang der Straße geplant, da die Feuerwehraufstellfläche mit Rettungsweg im Zufahrtsbereich liegt und hier deshalb kein Stellplatz realisiert werden kann. Die beantragte Befreiung wird von der Ortsverwaltung ebenso befürwortet.

Die **Dachneigung** von 32 bis 35 Grad wird unterschritten. Die Planung des Daches mit 25 Grad Dachneigung ergibt sich aus dem geplanten Standardfertighaus.

Die Bauherrenschaft begründet den Befreiungsantrag damit, dass eine Änderung der Dachneigung höhere Kosten mit sich zieht. Außerdem wird die Traufhöhe eingehalten.

Der Antrag auf Befreiung von der Dachneigungs-Regelung wird vonseiten der Ortsverwaltung befürwortet, da bereits einige Häuser in diesem Gebiet flachere Dachneigungen aufweisen.

Die geforderte **Gebäudelängsseite** von 11 Metern bei zwei Geschossen wird unterschritten. Da beide Häuser durch den gemeinsamen Carport zusammengebaut werden, ergibt sich wieder eine durch den Bebauungsplan beabsichtigte rechteckige längere Gebäudefront. Dies wird von der Ortsverwaltung befürwortet.

Geringer Dachvorsprung im Süden der Baugrenze

Hier handelt es sich um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile.

Diese kann nach Ermessenausübung gemäß § 23 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Die nachbarschützenden Mindestgrenzabstände sind eingehalten.

Die beiden Grundstücke werden im Rahmen einer Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich als ein Grundstück angesehen.

Aus Sicht der Ortsverwaltung wird empfohlen, den beantragten Befreiungen für die Unterschreitung des Mindestabstands zwischen den Hauptgebäuden, dem Stellplatz außerhalb des Baufensters und der Unterschreitung der geforderten Gebäudelängsseite von 11 Metern bei zwei Geschossen zuzustimmen.

Eine Zustimmungserklärung der Angrenzer und Nachbarn ist vorhanden.

Zusammenfassend empfiehlt die Ortsverwaltung dem Ortschaftsrat, dem Bauantrag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag und der Stellungnahme der Ortsverwaltung einstimmig zu.

gez. Ortsvorsteherin Karen Eßrich
Sitzungsleitung

gez. Daniel Heiter
Protokollführung

gez. Ortschaftsrat Hans-Peter Fettig
Urkundsperson

gez. Ortschaftsrat Tobias Sand
Urkundsperson