

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)

4.4 | Bauantrag Friedrichstraße 62 Vorlage Nr.: 2024/0782

Kurzfassung

Für das Baugrundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und muss nach §34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt werden.

Erläuterungen

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 17. November 2021 der Bauvoranfrage zugestimmt.

Das Bauordnungsamt erteilte daraufhin einen Bauvorbescheid am 23. November 2021. In diesem ist entschieden worden, dass die Nutzungsänderung des Rückgebäudes zu einem Wohnhaus zulässig ist.

Die Grenzwände zu den Nachbargrundstücken sind als Brandersatzwände ohne Öffnungen auszuführen; bestehende Fensteröffnungen sind in der Qualität der Grenzwand zu verschließen.

Die Bauherrenschaft erläutert nun im vorliegenden Bauantrag-Gesuch, dass der angrenzende Grünbereich auf dem Nachbarrundstück im noch nicht verabschiedeten Bebauungsplan für das Gebiet als Teil der „grünen Lunge“ und daher als nicht bebaubar ausgewiesen sei. Aus diesem Grund soll die Grenzwand wie im Bauvorbescheid vom 23. November 2021 gefordert, nicht mehr Brandschutzanforderungen erfüllen müssen.

Die Ortsverwaltung teilt diese Ansicht nicht und beurteilt den Sachverhalt nach den im Beantragungszeitraum gegebenen rechtlichen Umständen in Bezug auf den Brandschutz.

Die Regelung, dass die Grenzwände zu den Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 444 und 398/5 gemäß § 7 Absatz 3 LBOAVO als Brandersatzwände ohne Öffnungen auszuführen sind, soll weiterhin Bestand haben.

Die bestehenden Fensteröffnungen zum Flurstück Nr. 444 sind nach wie vor in der Qualität der Grenzwand zu verschließen, wenn die Nutzungsänderung in ein Wohnhaus realisiert wird.

Für das Baugrundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich und muss nach §34 BauGB beurteilt werden.

§34 (1) BauGB: 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Umnutzung einer bestehenden Scheune zu Wohnzwecken.

Das Gebäude wurde vom Vorbesitzer als Schreinerwerkstatt und Holzlager genutzt.

Die Bauherrschaft plant Dachdeckung, Dachstuhl, tragendes Gebälk, Ziegelwände sowie Innenwand

und Decke abzubrechen. Die Außenwände aus Sandstein sollen erhalten bleiben.

Die alte Kubatur beibehaltend sollen Außenwände, Dach und Decken im oberen Teil des Gebäudes

durch einen gedämmten Massivholzbau ersetzt werden.

Der am Nebengebäude angrenzende Schuppen soll teilrückgebaut werden.

Die Planung sieht vor, die Dachkonstruktion des Schuppens abzunehmen. Die bestehende Zwischenebene soll als Flachdach abgedichtet und als Dachterrasse genutzt werden.

Im Nebengebäude ist zusätzlich ein Einzelofen für Festbrennstoffe (Schwedenofen) geplant.

Da der

vorhandene Schornstein nicht mehr den Vorschriften entspricht, soll er abgebrochen und in der

Gebäudemitte ersetzt werden.

Für die Wand auf der Westseite ist eine Außendämmung vorgesehen. Die vorhandenen Fenster sollen

erhalten bleiben.

Im Obergeschoss sind zwei zusätzliche Fenster geplant.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

Lediglich die Öffnungen der Westseite sind nicht genehmigungsfähig und müssen wie obig beschrieben in der Qualität der Grenzwand verschlossen werden.

Aus Sicht der Ortsverwaltung wäre der Bauantrag unter der Bedingung, dass die Grenzwände zu den Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 444 und 398/5 gemäß § 7 Absatz 3

LBOAVO als Brandersatzwände ohne Öffnungen ausgeführt werden und die Fensteröffnungen auf der Westseite ordnungsgemäß verschlossen werden, genehmigungsfähig.

Beschluss:

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

gez. Ortsvorsteherin Karen Eßrich
Sitzungsleitung

gez. Daniel Heiter
Protokollführung

gez. Ortschaftsrat Hans-Peter Fettig
Urkundsperson

gez. Ortschaftsrat Tobias Sand
Urkundsperson