

**Bauantrag**Vorlage Nr.: **197**
Verantwortlich: **OV Grö****Beratungsfolge dieser Vorlage**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	29.09.2021	9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

b) Bauvoranfrage: Neubau Wohnhaus und Garage, Rosalienberg 1, Reithohl, Flurstück 7559/4

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

Folgende Fragen wurden vom Antragsteller gestellt:

- 1.) Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben soll nach §34 BauGB errichtet werden. Ist das auf dem Grundstück zulässig?
- 2.) Ist das Bauvorhaben gemäß beiliegendem Lageplan (einschließlich der Erschließung) hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe planungsrechtlich zulässig (das Grundstück soll geteilt werden)?
- 3.) Ist die Erschließung, Abwasserableitung über eine vollbiologische Kleinkläranlage möglich und gesichert?
- 4.) Ist das geplante Maß der Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) zulässig?
- 5.) Ist die geplante Gestaltung (z.B. Dachform, Dachgaube) zulässig?
- 6.) Ist eine Bohrung für eine Geothermieanlage zulässig?

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses mit Garage. Zu diesem Zweck soll vom bestehenden Flurstück 7559/4 ein neues Teilgrundstück abgeteilt werden.

Zu 1.: Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Bauordnungsrechtlich bestehen daher keine grundsätzlichen Versagensgründe.

Zu 2.: Das Bauvorhaben unterschreitet an der südlichen Grundstücksgrenze den gesetzlichen Mindestabstand. Da es sich bei dem Bauteil nicht nur um ein untergeordnetes Bauteil handelt, kann hier nicht im Sinne des §5 Abs. 6 BauGB von der Regelung abgewichen werden. Die gesetzliche Abstandsfläche muss eingehalten werden. Größe und Höhe sind vergleichbar zu der umgebenden Bebauung, sind aber abschließend anhand der absoluten Maße bei Genehmigung zu prüfen.

Zu 3.: Das ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Karlsruhe nicht möglich. Das Grundstück mit dem Gebäude ist an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.

Zu 4.: Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundfläche oder die Geschossfläche überschritten werden. Dies ist bei Genehmigung aber anhand der absoluten Maße zu prüfen.

Zu 5.: Bezüglich der Dachform gibt es keine einschränkende Vorschrift.

Zu 6.: Hierfür ist das Umweltamt zuständig. Diese Frage kann im Rahmen der Bauvoranfrage nicht geklärt werden, sondern muss bei der zuständigen Behörde erfragt werden.

Aus Sicht der Ortsverwaltung ist die Bauvoranfrage aus oben genannten Gründen mit Auflagen (s. Anmerkungen) zu genehmigen.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und der Bauvoranfrage zu.