

Vorlage Nr.: 2023/1031

Verantwortlich: **Dez. 1**  
 Dienststelle: **Ortsverwaltung Grötzingen**

**Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
 Kampmannstraße 18, Flurstück: 1241/4**

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	27.09.2023	öffentlich	Entscheidung

### Kurzfassung

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

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

### **Erläuterungen**

Bereits am 26. Januar 2022 hat der Ortschaftsrat Grötzingen der Bauvoranfrage für das Bauvorhaben zugestimmt. Das Bauordnungsamt erteilte daraufhin am 14. April 2022 einen Bauvorbescheid. Die im Rahmen der Bauvoranfrage vom Gartenbauamt vorgebrachten Hinweise wurden im Bauantrag hinreichend berücksichtigt.

Insbesondere die beiden erhaltenswerten Bäume auf dem östlichen Nachbargrundstück sind nach Baumschutzsatzung geschützt und zu erhalten.

Die Geländeverhältnisse um die beiden Bäume im Umkreis von mindestens 3 Metern um den Stamm werden so belassen, wie sie derzeit sind.

Die nichtüberbauten Flächen werden als Grünflächen oder gärtnerisch angelegte Flächen hegestellt und unterhalten.

Es wird eine Photovoltaikanlage sowie eine extensive Dachbegrünung auf dem Dach realisiert.

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 den Abbruch eines Bestandsgebäudes und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Vollgeschossen. Die Tiefgarage und das Kellergeschoss sind in den Hang gebaut und sind somit nicht als Vollgeschoss zu bewerten.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art (Wohnnutzung) und Maß (Grundflächenzahl 0,43, Geschossflächenzahl 0,38) der baulichen Nutzung, sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Bauordnungsrechtlich bestehen keine Versagensgründe.

Aus Sicht der Ortsverwaltung wäre der Bauantrag aus oben genannten Gründen zu genehmigen.

### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Verwaltung und dem Bauantrag zu.