

Vorlage Nr.: 2024/0366

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

## Bauantrag Am Knittelberg 107

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	24.04.2024	9.3	Ö	Entscheidung

### Neubau einer Doppelhaushälfte, Am Knittelberg 107, Flurstück 9307

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 646 Halden II

§30 (1) Baugesetzbuch (BauGB): Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrenschaft beabsichtigt eine Gaube zu errichten, die im Lichten eine Höhe von 1,60 m hat. Hierdurch wird die zulässige Vorgabe des Bebauungsplans in Höhe von 1,30 m um 30 cm überschritten. Durch die Überschreitung der Bebauungsplan-Vorgaben entsteht eine Brüstungshöhe von 90 cm.

Die Bauherrenschaft stellt einen Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), um bei Zustimmung eine für heutige Verhältnisse übliche Brüstungshöhe und damit vernünftige Raumhöhe zu generieren.

Eine Begehung in der Straße Am Knittelberg hat gezeigt, dass es bereits in der Nachbarschaft mehrere Gebäude gibt, die hinsichtlich ihrer Dachaufbauten und Wandhöhen von dem derzeit gültigen Bebauungsplan abweichen.

Bei dem Anwesen Am Knittelberg 105 handelt es sich um ein Zwerchhaus, bei dem nicht die im Bebauungsplan geforderten fünf Ziegelreihen durchlaufen. Dies ist ebenso der Fall beim Anwesen Am Knittelberg 101, wo eine Befreiung ebenfalls gewährt worden ist.

Auf dem Grundstück Am Knittelberg 99 wurde die maximal zulässige Wandhöhe (maximal 7,50 Meter) überschritten.

<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

Weiter bittet die Bauherrenschaft um Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB von der Festsetzung 1.1.3 des Bebauungsplans und möchte einen Pool als Nebenanlage außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche errichten. Dies erscheint aus städtebaulicher Sicht und angesichts ähnlicher Nebenanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft vertretbar.

Durch die Position der Garage im Gebäude und die einhergehende Dämmung der umliegenden Wände wird eine Abweichung gemäß § 23 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung Baden-Württemberg (BauNVO) beantragt.

Das Gebäude überschreitet nämlich gemäß der Planung im untersten Geschoss auf einer Länge von 8,45m die westliche Baugrenze geringfügig um 0,46m, im darüber liegenden Geschoss auf einer Länge von 8,50m um 0,50m. Ab dem 3. Obergeschoss erstreckt sich die Überschreitung von 0,50m auf die gesamte Gebäudelänge von 14m.

Durch die stark gestiegenen energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle, wodurch Wände stärker ausfallen, sollte die beantragte Abweichung vom Bebauungsplan bewilligt werden. Die heute üblichen Maße von Wänden mit einer aufgetragenen Dämmung waren zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung nicht geläufig gewesen. Die Einhaltung der Baugrenze würde die zweckentsprechende Grundstücksnutzung stark erschweren und zu einer unbilligen Härte führen. Die Überschreitung der Baugrenze ist zudem nur geringfügig und überdies städtebaulich vertretbar.

Auch werden durch die Abweichung keine öffentlichen oder nachbarlichen Belange verletzt oder beeinträchtigt.

**Beschlussvorschlag:**

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