

Vorlage Nr.: 2024/0709

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

Bauantrag Tullaweg 5

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	17.07.2024	4.1	Ö	Entscheidung

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

Finanzielle Auswirkungen	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:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

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:

Antrag an den Ortschaftsrat

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