

Bauantrag

Vorlage Nr.: **206**
Verantwortlich: **OV Grö**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	27.10.2021	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**b) Bauantrag: Nutzungsänderung eines Ladens in eine Wohnung (Vordergebäude)
Errichtung eines Zweifamilienhauses (Rückgebäude)
Augustenburgstraße 67, Flurstück: 2650**

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: Augustenburgstraße (Tunnel B10)

§30 (1) 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.

Das Bauvorhaben widerspricht nach erster Prüfung den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Das Bauvorhaben für ein Zweifamilienhaus in zweiter Reihe entspricht mit zwei Vollgeschossen (UG/DG = Vollgeschoss) daher nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist festzustellen, dass bauordnungsrechtlich gem. §15 LBOAVO der Mindestabstand von 5,0m von Gebäuden auf einem Grundstück nicht eingehalten wird und somit eine Brandwand anstelle der offenen Südfassade errichtet werden und der Bestand ebenfalls mit einer Brandwand nachgerüstet werden müsste. Vorgesehen ist hier aber der Hauseingang und weitere Fensteröffnungen im neu zu errichtendem Gebäude sowie Fenster der neuen Wohnnutzungseinheit im EG des Bestandsgebäudes.

Die grenzständig geplante Garage ist höher als die zulässigen 3,0m für grenzständige Garagen. Die somit bauordnungsrechtliche Abstandsfläche liegt auf dem Nachbargrundstück FlstNr.: 2651. Ohne entsprechende Baulastenübernahme der Grundstückseigentümer kann die Garage ebenfalls so nicht genehmigt werden.

Im schriftlichen Teil des Lageplans ist keine Berechnung der Flächenberechnung erfolgt. Somit lässt sich nicht nachvollziehen, ob das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) im festgesetzten Mischgebiet gem. BauNVO überschritten oder eingehalten wird.

Der Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen für sich gesehen, steht prinzipiell keine baurechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Gründe entgegen. Allerdings geben wir zu bedenken, dass der gewerblich genutzte Anteil im festgesetzten Mischgebiet erhalten bleiben sollte, um kein Missverhältnis der gleichberechtigten Nutzungsarten und Baugebietstypen (Wohnen und Gewerbe) zu schaffen und durch eine ggf. dominierende Wohnnutzung das Mischgebiet als festgesetzte Nutzungsart de facto außer Kraft zu setzen.

Aus den zuvor genannten Gründen kann eine Baugenehmigung aus Sicht der Verwaltung in dieser beantragten Konstellation nicht genehmigt werden. Sowohl das neu zu errichtende Zweifamilienwohnhaus, als auch die Nutzungsänderung im Bestand sind daher abzulehnen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung zu und lehnt den Bauantrag ab.