

Vorlage Nr.: 2024/0412

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

## Bauantrag Am Grafenacker 6

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	24.04.2024	9.6	Ö	Entscheidung

### Ausbau und Umnutzung des Garagendachgeschosses zu Wohnraum Am Grafenacker 6, FlstNr.: 10052

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 594 Hofäcker II

§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.

Die Bauherrschaft beabsichtigt Ausbau und Umnutzung des Garagendachgeschosses zu Wohnraum.

Es wird der Bau von zwei Zimmern (17,93 und 20,24 Quadratmeter) sowie einem Flur mit Kochnische und einem Bad sowie kleinen Abstellraum beabsichtigt.

Wegen der beabsichtigten Schaffung von Wohnraum wird von folgenden Festsetzungen oder Bauvorschriften und in folgendem Umfang werden Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen nach § 31 BauGB / § 56 LBO beantragt:

- Geschossflächenüberschreitung
- Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten
- Unterschreitung der Abstandsflächen

Die zulässige Nutzung ist um 31% überschritten, davon in Vollgeschossen um 16%.

<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

Nach außen hin ist jedoch keine Änderung erkennbar.

Was die Dacheinschnitte angeht, besagt der Bebauungsplan, dass diese bei einer Hauseinheit einheitlich gestaltet werden sollen und nicht mehr als die Hälfte einer Dachfläche einnehmen. Wenn man das Garagendach als eine Hauseinheit sieht, sind die Dacheinschnitte einheitlich und damit genehmigungsfähig.

Gem. § 37 Abs. 3 LBO ist bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt, kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

Die Gebäudeseite mit den geplanten, zusätzlichen Dachfenstern liegt gegenüber einem Garagenhof. Hierdurch ist keine etwaige Beeinträchtigung durch neue Sichtverbindungen zum gegenüberliegenden Nachbargrundstück gegeben.

Anstatt einer Wohneinheit entstehen nunmehr zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück.

Aus Sicht der Ortsverwaltung bestehen keine Versagensgründe.

**Beschlussvorschlag:**

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