

Bauantrag

Vorlage Nr.: **2022/2056**
Verantwortlich: **OV Grö**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	28.09.2022	9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Bauvoranfrage: Ausbau des Dachgeschosses zu Wohneinheiten mit Gauben und Balkonen Tullaweg 9, FlurSt. 2610/80

Zu folgenden Fragen wird in der Bauvoranfrage um eine rechtsverbindliche Auskunft gebeten:

1. Ist der Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohneinheiten wie in der beiliegenden Zeichnung dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist der Einbau von Dachaufbauten auf der Nordseite, wie in der beiliegenden Zeichnung, bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Errichtung von Balkonen, wie in der beiliegenden Zeichnung, bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Sind die Stellplätze, wie in der beiliegenden Zeichnung, als Carport bauplanungsrechtlich zulässig?

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 498 – Wiesenäcker.

§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 Bauherren planen den Ausbau des Dachs mit Dachgauben und Balkonanbauten. Gemäß § 8 des Bebauungsplanes „Wiesenäcker“ sind Dachgauben und Dachaufbauten nicht zulässig.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dennoch wurde auf dem Grundstück bereits nach Zustimmung des Ortschaftsrates Grötzingen vom Bauordnungsamt eine Baugenehmigung mit Befreiung von der Festsetzung „Abweichende Dachform: Dachaufbauten“ erteilt.

Im Wesentlichen handelt es sich um eine Änderung der Dachgauben, die aber aufgrund der bereits erfolgten Genehmigung ebenfalls genehmigungsfähig wäre.

Gemäß §6 (1) LBO können Garagen und Carports nur bis maximal 9 Meter entlang einer einzelnen Nachbargrenze (ohne Abstandsflächen gemäß §5 LBO) errichtet werden. Im Antrag wird eine Bebauung von 18,30 Metern beantragt. Beim Nachbargrundstück 2610/57 handelt es sich um ein städtisches Grundstück (Grünfläche). Gemäß §5 (2) dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Grünflächen liegen. Laut Bebauungsplan handelt es sich bei dem Grundstück 2610/57 um eine öffentliche Grünfläche. Der Carport ist also auch genehmigungsfähig.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und der Bauvoranfrage zu.