



Bauvoranfrage

Vorlage Nr.: 2023/0545
Verantwortlich: OV Grö

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	24.05.2023	8.1	☒	☐	

**Bauvoranfrage: Errichtung von Pkw-Stellflächen / Garagen
Am Schwalbenloch 18, Flurstück 8921**

Für das Baugrundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan: 492 – „Im Schwalbenloch“

§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.

In der Bauvoranfrage werden mögliche Varianten von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche abgefragt.

Der Bebauungsplan regelt in §5.1 die Bebauung von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche wie folgt:

„Soweit Flächen für Garagen und Stellplätze nicht ausgewiesen sind und diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus topografischen Gründen nicht errichtet werden können, muss deren Standort mit Beginn der Planung im Benehmen mit dem Ortsbauamt bestimmt werden“. Als Nachfolger des Ortsbauamts ist das Bauordnungsamt zuständig für diese Entscheidung.

Frage:

Ist die Errichtung von 2 Stellplätzen (lt. Lageplan Variante 1) genehmigungsfähig?

Ist die Errichtung von 1 Stellplatz und einer Garage (lt. Lageplan Variante 2) genehmigungsfähig?

Ist die Errichtung von 1 Stellplatz und einer Garage (lt. Lageplan Variante 3) genehmigungsfähig?

Ist die Errichtung von 2 Garagen (lt. Lageplan Variante 4) genehmigungsfähig?

Durch die Formulierung im Bebauungsplan sind alle Varianten theoretisch genehmigungsfähig. Die Frage nach der Notwendigkeit der Errichtung von Stellplätzen/Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche aufgrund topografischer Gründe ist nicht formuliert. Es geht auch aus den Planzeichnungen nicht eindeutig hervor, ob topografische Gründe für die Planung ausschlaggebend sind. Bei der Beurteilung der Planung sind fehlende Stellplätze aufgrund der Nutzung (Doppelhaus) wahrscheinlicher.

Vorschlag der Verwaltung ist, den Varianten 1-4 unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO für das „reine Wohngebiet“ nicht überschritten wird. Hierzu müssen gem. § 19 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten hinzugerechnet werden.

Bauordnungsrechtlich dürfen Garagen an der Grenze ohne Grenzabstand errichtet werden (§6 LBO). Bauordnungsrechtlich ist das Bauvorhaben somit genehmigungsfähig.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat stimmt der Stellungnahme der Ortsverwaltung und der Bauvoranfrage mit der beschriebenen Einschränkung (GRZ) zu.