

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 18.09.2017

Drucksache Nr. **2017/206**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Baurecht
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 04.09.2017
Aktenzeichen 632.22
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Neubau Eingangsüberdachung mit Abstellraum, Danneckerweg 21

Beschlussvorschlag Kenntnisnahme

Sachdarstellung

Im Juni 2015 informierten Nachbarn das Stadtbauamt, dass auf dem Grundstück Danneckerweg 21 eine Mauer entlang der Grenze errichtet werde, die als Stützmauer für eine Auffüllung dienen solle. Da Stützmauern bis 2 m Höhe keiner Baugenehmigung bedürfen und das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, so dass es keine speziellen Festsetzungen zu Stützmauern gibt, haben wir den Nachbarn entsprechend geantwortet und nichts unternommen.

Im November 2015 fragte der Bauherr beim Stadtbauamt an, ob er eine Abstellfläche zwischen Gebäude und Grenze überdachen dürfe. Er wurde darauf hingewiesen, dass die maximale Grenzlänge von abstandsflächenfreien Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume von 15 m mit dem Vorhaben überschritten werde und daher eine Baulast notwendig sei. Eine solche Baulast mit einer Länge von 2,50 m für einen Teil der Garage wurde von anderen Nachbarn im April 2016 übernommen. Das Stadtbauamt bestätigte dann dem Bauherrn, dass das Vorhaben verfahrensfrei sei, da es eine Grundfläche von weniger als 30 m² habe.

Diese Auskunft war falsch. Verfahrensfrei sind nach Ziffer 1.b des Anhangs zur Landesbauordnung Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m². Das Vorhaben dient jedoch nicht dem Unterstellen von Kraftfahrzeugen. Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, die weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, sind im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt verfahrensfrei. Nach damaligem Stand sollte das Vorhaben 54 m³ Brutto-Rauminhalt haben.

Im Oktober 2016 fragten die Nachbarn beim Stadtbauamt nach, ob auf dem Grundstück Danneckerweg 21 ein Wintergarten erstellt werden dürfe. Der Bauherr bestätigte, dass eine

Alu-Glas-Konstruktion geplant sei, jedoch nicht als Terrasse oder Sitzplatz, sondern als Abstellbereich und als Überdachung des Hauseingangs. Im Sommer 2016 sei dieser Bereich als Sitzplatz genutzt worden, da Terrasse und Garten auf der Ostseite des Gebäudes neu angelegt wurden. Das Stadtbauamt hat dann vom Bauherrn eine Ansicht Nord mit Stützmauer angefordert, um beurteilen zu können, ob das Vorhaben ohne Abstandsflächen zulässig ist. Der Bauherr schickte uns eine ausführliche Erklärung mit Fotos.

Daraufhin fand ein Ortstermin des Stadtbauamts mit dem Bauherrn und seinem Architekten und den Nachbarn statt. Die Rechtslage wurde erörtert und es wurden Kompromissvorschläge besprochen, z. B., ob die Stützmauer begrünt werden solle. Die Nachbarn wünschten eine Festverglasung an der Grenze und satiniertes Glas o. ä. Vereinbart wurde, dass Bauzeichnungen des Vorhabens im Stadtbauamt eingereicht werden. Dieser Plan ging im November 2016 ein. Mit Schreiben vom März 2017 forderten wir den Bauherrn auf, einen Bauantrag für eine Eingangsüberdachung mit Abstellraum zu stellen.

Der Bauantrag ging im April 2017 ein. Nachbarn haben im Mai 2017 form- und fristgerecht Einwendungen erhoben, da die Abstandsflächen nicht eingehalten seien und die Bauzeichnungen nicht mit der bereits erfolgten Ausführung vor Ort übereinstimmten. Daraufhin waren die beiden Bauverständigen Ende Mai 2017 vor Ort, um die Maße zu überprüfen. Sie konnten die in den Bauzeichnungen angegebenen Maße nicht bestätigen, allerdings war es aufgrund des Gefälles und des unebenen Geländes schwer, insbesondere die Maße der Stützmauer exakt zu bestimmen. Dies ist auch nicht Aufgabe des Stadtbauamts, sondern eines Vermessers. Nach den überschlägig ermittelten Maßen erschien es möglich, dass das Bauvorhaben die Voraussetzungen für ein abstandsflächenfreies Vorhaben einhielt:

- Wandhöhe am höchsten Punkt der Geländeoberfläche max. 3 m
- Wandfläche max. 25 m²
- Grenzlänge entlang einzelner Nachbargrenze max. 9 m, entlang aller Nachbargrenzen max. 15 m

Der Bauherr wurde deshalb im Juni 2017 um Überprüfung der Maße in Lageplan und Bauzeichnungen gebeten. Im Juli 2017 wurde der Bauherr an die Erledigung erinnert. Daraufhin ging eine Berechnung ein, aber keine neuen Pläne. Das Stadtbauamt hat deshalb schriftlich konkretisiert, welche Pläne mit Angaben zu welchen Maßen erforderlich sind. Im August 2017 wurden neue Pläne eingereicht, die nicht alle Fragen beantworteten. Nach einem Telefonat mit dem Architekten wurden unverzüglich geänderte Pläne eingereicht.

In diesen Plänen ist die Sockelfläche des Vorhabens, die durch die Stützmauer gebildet wird, mit 11,07 m² angegeben. Die mit Glas überdeckte Wandfläche beträgt laut Bauzeichnung 2,62 m x 6,10 m, also 15,98 m². Addiert man diese beiden Flächen, ist die zulässige Wandfläche von 25 m² überschritten. Dies bedeutet, dass das Vorhaben den Mindestgrenzabstand von 2,50 m benötigt; laut Lageplan beträgt der Grenzabstand aber nur 0,72 m. Da die Nachbarn keine Abstandsflächenbaulast übernehmen, ist das Vorhaben in dieser Größe baurechtlich unzulässig und muss zurückgebaut werden.

Das Stadtbauamt beabsichtigt daher, den Bauantrag abzulehnen und den Rückbau anzuordnen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Lageplan

Ansicht

Fotos vom Ortstermin am 31.05.2017