

Federführung:	Bauamt	Datum:	23.09.2019
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.10.2019	öffentlich	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage

Kenntnisnahme von Bauanträgen

- **Erhöhung der Garagenattika und Nachweis der Gelände-Stützwände**
- **Änderung Garagenbrüstung/Geländeverlauf**
- **In der Hälde 12 (Flst. Nr. 5653)**

Sachverhalt:

Im Juli 2016 erging die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück In der Hälde 12.

Der Bauherr beantragt nun Änderungen an den Stützmauern und eine Anpassung des Geländeverlaufs sowie die nachträgliche Genehmigung der Garagenattika bzw. einer Brüstung entlang des östlichen Garagendachs, also entlang der Grundstücksgrenze.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hälde“, der am 02.05.2014 in Kraft trat. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet.

Bezüglich der Höhe der zunächst beantragten Attika wird auf § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 und 3 der Landesbauordnung (LBO) verwiesen. Hiernach können Garagen mit einer Länge von höchstens 9 m direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Wandhöhe 3 m und zugleich die Wandfläche zum Nachbarn hin 25 m² nicht überschreiten.

Zugrundeulegen sind für die maximale Wandhöhe bei unebenem Geländeprofil zwar der höchste Schnittpunkt der der Wandkanten mit der Geländeoberfläche nach Bauausführung, Grundlage für die Höhenermittlung bleibt jedoch das ursprünglich genehmigte Geländeprofil, da andernfalls die Regelungen beliebig durch willkürliche Aufschüttungen umgangen werden könnten.

Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind in Sonderfällen geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig. Dennoch sind Mindesttiefen – in diesem Fall 2,5 m zur Grenze hin – zwingend einzuhalten (§ 5 Abs. 7 Satz 2 LBO). Die vorgesehene „Grenzterasse“ auf der Garage ist somit baurechtsrechtlich nicht genehmigungsfähig und die entsprechende Abstandsfläche auf dem Garagendach ist aufgrund dessen Dimension (> 15 m²) gemäß der mit dem Bebauungsplan beschlossenen örtlichen Bauvorschrift Nr. B.1.3 extensiv zu begrünen.

Es sind keine bauplanungsrechtlichen Fragen betroffen, die das Einvernehmen zu einer Befreiung erfordern. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die beantragten Vorhaben bezüglich der Attika bzw. Garagenbrüstung als nicht genehmigungsfähig zur Kenntnis zu nehmen.

Auch eine veränderte Ausführung der Stützwände und der Geländekontur wird durch die Baurechtsbehörde geprüft und abschließend beurteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 10.05.2016, Vorlage 128/2016 (Kenntnisnahme des Bauvorhabens)

Anlagenverzeichnis:

Lageplanskizze, Grundriss Garage (Draufsicht), Ansichten