

Tagesordnungspunkt Nr.: 5

Vorlage Nr.: 03/090/2025

Abweichungsantrag - Abweichung von den Vorgaben des § 8 Abs. 9 LBauO: Mittlere Wandhöhe Garage an der Grenze überschritten in Kruft, Neuer Weg, Flur 27

Zuständig: Fachbereich 2 - Hochbau

Sachbearbeiter: Frau Jessica Jungmann

Beteiligte Abteilungen:

Verfasser: Jungmann, Jessica

Beratungsfolge	Datum	Status	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss der Ortsgemeinde Kruft	17.07.2025	öffentlich	Entscheidung

Sachlage:

Der Bauherr reicht einen Abweichungsantrag für die Erneuerung seines Garagendaches im Neuen Weg in Kruft (Flur 27, Flurstück 79/50), welches die mittlere Wandhöhe gemäß § 62 Absatz 1 Nr. 1 f LBauO überschreitet, ein.

Da sich das Grundstück nicht im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes befindet, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Für Vorhaben nach § 34 BauGB hat die Gemeinde über das gemeindliche Einvernehmen zu beraten und zu entscheiden.

Nach § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich Wohnbaufläche aus. Da die Umgebung von Wohnhäusern mit Garagen geprägt ist und es sich bei diesem Vorhaben lediglich um die Erneuerung des Garagendaches einer bereits bestehenden Garage handelt, fügt sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung problemlos in die Nachbarbebauung ein.

Maß der baulichen Nutzung:

Maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl).

Tagesordnungspunkt Nr.: 5

Gemäß § 8 Absatz 9 LBauO dürfen gegenüber Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen Garagen ohne Feuerstätten errichtet werden, wenn sie an den Grundstücksgrenzen oder in einem Abstand von bis zu 3 m von den Grundstücksgrenzen eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze nicht überschreiten und Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind; Giebel an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Der Bauherr beabsichtigt das Garagendach der bereits bestehenden Garage (ca. 6,80 m x 4,30 m) zu erneuern. Geplant ist eine Dachneigung vom Nachbargrundstück (Flurstück 79/133) in Richtung seines Grundstückes (Flurstück 79/50). Dadurch überschreitet die mittlere Wandhöhe an der Grundstücksgrenze die zulässigen 3,20 m um 40 cm. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt die Höhe bei 3,45 m, was einer Überschreitung der mittleren Wandhöhe von 25 cm entspricht.

Daher beantragt der Bauherr die Befreiung von der Überschreitung der mittleren Wandhöhe des Garagendaches.

Der Nachbar des Grundstückes mit der Flurbezeichnung Flur 27 und Flurstück 79/133 hat auf dem Lageplan seine Zustimmung erteilt.

Die Tatbestandsmerkmale „Bauweise“ und „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ sowie die „Erschließung“ sind hierbei nicht zu prüfen.

Ob das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i. V. m § 34 BauGB erteilt wird, bleibt der Entscheidung des Ortsgemeinderates vorbehalten.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Abweichungsantrag

Tagesordnungspunkt Nr.: 5

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Erneuerung des Garagendaches und die damit verbundene Überschreitung der mittleren Wandhöhe der Außenwände an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3,60 m und auf der gegenüberliegenden Seite in Höhe von 3,45 m im Neuen Weg in Krufft (Flur 27, Flurstück 79/50) wird gemäß § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

___ erteilt ___ nicht erteilt

Abstimmungsergebnis:	
☐ wie Beschlussvorschlag	☐ Einstimmig
☐ Anträge u.ä./abweichender Beschluss	☐ Mit Stimmenmehrheit
☐ vertagt	Anzahl der Stimmen
☐ zur Kenntnisnahme	Ja:
	Nein:
	Enthaltungen:

An der Beratung und Beschlussfassung nahmen nicht teil:	Ausschließungsgründe:

Der Vorsitzende

Der Schriftführer