

Referat/Amt:  
VI/63-1

Bearbeitet von:  
Bauaufsichtsamt

Tel.Nr.:  
10 04

**Bauvorhaben:** Errichtung einer Eingangsüberdachung – Widerspruch gegen Beseitigungsanordnung vom 20.04.2004  
**Grundstück:** Domstiftstr. 25  
**Fl.Nr.:** 106/2 Gmkg. Dechsendorf

Beratungsfolge	Sitzungs-termin	Öff.	Nöff.	Gutachten	Beschluss	Abstimmungsergebnis		
						Ein-stimmig	Für	Gegen
BWA	13.07.04	X			X	X	11	0

Erfolgte Beteiligungen:

Finanzielle Konsequenzen:

- **Beschluss des Bau- und Werkausschusses am 13. Juli 2004-**
- einstimmig / mit \_\_\_\_\_11\_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_0\_\_\_\_\_ Stimmen -

**Dem Widerspruch wird nicht abgeholfen. Der Vorgang wird gemäß § 73 VwGO der Regierung von Mittelfranken zur Entscheidung vorgelegt.**

Vorsitzender:

Berichterstatter:

gez. Könnecke

gez. Bruse

I. Sachbericht:

Mit Bescheid vom 20.04.2004 wurde die Beseitigung einer rechtswidrig errichteten Eingangsüberdachung am Anwesen Domstiftstraße 25 angeordnet. Der hiergegen von der Grundstückseigentümerin durch ihrem Rechtsanwalt eingelegte Widerspruch ist fristgerecht und zulässig. Er wird wie folgt begründet:

Bei der Überdachung würde es sich aufgrund ihrer geringen Größe um eine unbedeutende bauliche Anlage handeln, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sei. Die Erfordernisse an Belichtung, Belüftung und Wohnfrieden seien gewahrt. Insbesondere sei zu beachten, dass es sich um eine im hinteren Teil des Hauses angebrachte Überdachung handeln würde. Auf dem Nachbargrundstück würde sich unmittelbar gegenüber eine Grenzgarage befinden, weshalb der Nachbar nicht in seinem Wohnfrieden gestört sei. Zudem betrage die Länge der Überdachung nicht 10 m, sondern nur 6,5 m.

In Anbetracht dieser Umstände wäre, sofern von einem Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften ausgegangen wird, eine Abweichung nach Art. 70 BayBO in Erwägung zu ziehen. Eine Beseitigungsanordnung ohne die erforderliche Entscheidung über eine solche Abweichung sei rechtswidrig.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

An der Westseite des Wohngebäudes wurde eine aus zwei zusammenhängenden Teilen bestehende Überdachung mit einer Tiefe von 1,55 m sowie einer Länge von 6,50 m und einer Tiefe von ca. 1,90 m sowie einer Länge von ca. 4,20 m errichtet. Die Überdachung erstreckt sich über die gesamte Westseite des Gebäudes. Aufgrund dieser Abmessungen liegt kein untergeordnetes Bauteil i.S. des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO vor. Daher erfordert die Überdachung Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO mit einer Mindestdtiefe von 3 m, welche aber nicht eingehalten sind. Der Grenzabstand zum Nachbargrundstück beträgt lediglich 2,23 m bzw. 1,54 m.

Entgegen den Ausführungen in der Widerspruchs begründung befindet sich die Garage des Nachbargrundstücks nicht auf gleicher Höhe mit der Überdachung, sodaß sich diese unmittelbar auf das Nachbargrundstück auswirkt. Durch den zu geringen Abstand zur Grundstücksgrenze werden geschützte nachbarliche Belange beeinträchtigt. Aufgrund der fehlenden Nachbarzustimmung kann eine Abweichung gem. Art. 70 BayBO nicht zugelassen werden. Die Beseitigung der Überdachung ist die einzige Möglichkeit, um rechtmäßige Zustände zu schaffen.

- II. Amt 63 zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- III. Amt 63-1 z. W