

N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 17.08.2015, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19.35 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Vorsitzender

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

CDU

Herr Hans Faulhaber

Herr Wolfram Gothe

Frau Dr. Eva Gredel

Herr Michael Till

Vertretung für Herrn Christian Mildenberger

Vertretung für Herrn Uwe Schmitt

SPD

Herr Jürgen Meyer

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

Vertretung für Frau Gabriele Rösch

FW

Herr Werner Fuchs

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

GLB

Frau Ulrike Grüning

Herr Klaus Tribskorn

Sonstige Teilnehmer

Herr Lothar Ertl

Herr Peter Frank

Herr Reiner Haas

Herr Bernd Kieser

Holger Koger,

Frau Claudia Stauffer

Herr Christian Stohl

Abwesend

Herr Maurizio Teske

Herr Christian Mildenberger

Frau Gabriele Rösch

Herr Uwe Schmitt

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 10.08.2015 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 14.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

TOP: 1 öffentlich

Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Zaunes

Baugrundstück: Flst. Nr. 4996: Robert-Koch-Str. 21

2015-0135

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl wird nach §§ 34, 36 Baugesetzbuch nur bis zu einer Höhe von 1,20 Meter erteilt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	8
dagegen	5
Enthaltungen	0

Bauherr: Bernhardt Christoph, Bäumelweg 25, 68782 Brühl

Herr Bernhardt als Eigentümer des Grundstücks Robert-Koch-Straße 21 (Flst.Nr. 4996) plant die Errichtung eines Zaunes als Sichtschutz in Höhe von 1,80 m an der Grundstücksgrenze (Gehweg) zur Robert-Koch-Straße über eine Länge von ca. 9,50 m. Der Bauherr stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ aus dem Jahre 2013. Demnach darf die Gesamthöhe von Einfriedungen an den Erschließungsstraßen und in einem 3 m tiefen Streifen auf den privaten Grundstücken hinter der Straßenbegrenzungslinie das Maß von 0,80 m jeweils gemessen ab Oberkante der angrenzenden Gehweghinterkante, nicht überschreiten. Einfriedungen sind grundsätzlich offen zu gestalten. Auf keiner Seite dürfen geschlossene Einfriedungen vorgesehen werden.

Herr Bernhardt und seine Familie bzw. Vorfahren wohnen schon seit Jahrzehnten im Bäumelweg 25, schon weit vor der Erschließung des Baugebiets „Schwetzinger Weg/Bäumelweg“. Im Zuge des Umliegungsverfahrens im Baugebiet „Bäumelweg Nord“ sind Herrn Bernhardt vier Grundstücke zugeteilt worden (Flst.Nr. 4996, 4997, 4998 und 4999). Die Grundstücke Flst.Nr. 4997 und 4996 sollen als Garten angrenzend an das Wohngrundstück 4236 (Bäumelweg 25) –analog der über Jahrzehnte gelebten Nutzungsweise- genutzt und beibehalten werden. Zum Schutz seines Wohngrundstückes gegen unbefugtes Betreten von der Erschließungsstraße (Robert-Koch-Straße) aus, bittet der Eigentümer um die Errichtung des oben beschriebenen Zaunes.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antrag von Herrn Bernhardt ist der erste dieser Art im Baugebiet „Bäumelweg Nord“.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem Antrag des Bauherrn zur Errichtung eines Zaunes in Höhe von 1,80 m Höhe zur Sicherung seines Gartengrundstückes nachzukommen unter der Voraussetzung, dass der Zaun allerdings versetzt in einer Entfernung von 3 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie, die sich direkt an der Grundstücksgrenze befindet, gebaut wird. Dies würde dann auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und keine Präzedenzwirkung entfalten.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Schnepf teilt mit, dass die SPD-Fraktion in der Meinung zweigeteilt sei. Ein Teil wolle dem Beschlussvorschlag folgen. Der andere Teil befürchte ein „Hundeklo“, wenn der Zaun zurückversetzt werde. Bei der Bewertung als Präzedenzfall müsse berücksichtigt werden, dass das Grundstück nur als Garten genutzt werden solle. Sobald der Eigentümer doch baue, werde er sicherlich eine niedrigere Einfriedung errichten.

Gemeinderat Fuchs befürwortet eine höhere Einfriedung, die schöner als der jetzige Zaun sei. Zudem wolle der Nachbar sein Grundstück ebenfalls nicht bebauen und einen höheren Zaun errichten. Er kritisiert, dass bei der Entstehung eines zweiten Gartens durch einen Zaun mit einer Höhe von 0,80 Meter an der Grundstücksgrenze sowie einem höheren Zaun im Abstand von 3 Meter zudem eine Tür in den höheren Zaun eingebaut werden müsse.

Gemeinderätin Sennwitz ergänzt, dass bei einer Zurückversetzung um 3 Meter ein „Drecksloch“ und ein „Hundeklo“ entstehe sowie eine separate Tür erforderlich sei. Sie teilt mit, dass sie für die Erteilung des Einvernehmens zum Zaun mit einer Höhe von 1,80 Meter plädiere.

Gemeinderat Triebskorn sieht die beste Lösung darin, dass der jetzige Zaun vorerst bestehen bleibe und davor eine Hecke gepflanzt werde. Anschließend könne der Zaun entfernt werden, wenn die Hecke hoch genug sei. Dies sei optisch vertretbar und es entstehe kein „Hundeklo“.

Gemeinderat Zelt erläutert, dass er den Beschlussvorschlag der Verwaltung befürworte. Der Bebauungsplan sei erst zwei Jahre alt und ausgiebig diskutiert worden. Daher solle nun nicht davon abgewichen werden. Sein eigener Zaun weise auch nur eine Höhe von 0,80 Meter auf und er fühle sich damit nicht unwohl. In vielen anderen Baugebieten sei eine Höhe von 0,80 Meter ebenfalls ausreichend.

Gemeinderat Till schlägt einen Kompromissvorschlag vor. Es solle auf jeden Fall ein Zaun auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden und es müsse berücksichtigt werden, dass das Grundstück unbebaut sei und nach Aussage des Eigentümers unbebaut bleibe. Eine Höhe von 1,20 Meter sei daher vorstellbar.

Gemeinderat Gothe hält diese Höhe ebenfalls für vertretbar, auch in den heutigen unruhigen Zeiten.

Bürgermeister Dr. Göck zieht den Beschlussvorschlag der Verwaltung zurück.

Der Vorschlag von Gemeinderat Tribskorn, einen Zaun mit einer Höhe von 0,80 Meter an der Grundstücksgrenze zu errichten und dahinter eine Hecke zu pflanzen, wird ebenso abgelehnt (3 x Ja, 10 x Nein) wie der Vorschlag der Freien Wähler, die beantragte Höhe von 1,80 Meter zuzulassen (3 x Ja, 10 x Nein).

TOP: 2 öffentlich
Antrag auf Baugenehmigung: Einbau einer Dachgaube auf dem Grundstück
Kolpingstr. 9, Flst. Nr. 2333
2015-0139

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Kienzler, Winfried, Kolpingstr. 9, 68782 Brühl

Der Bauherr beabsichtigt den Einbau einer Dachgaube zur Straßenseite (Breite: 3,00 Meter, Gebäudebreite: 8,40 Meter) auf dem Grundstück Kolpingstr. 9 (Flst. Nr. 2333).

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden.

TOP: 3 öffentlich
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz
Baugrundstück: Flst.-Nr. 5060, Gustav-Hertz-Straße 16
2015-0143

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch unter der Voraussetzung erteilt, dass der östliche Dachvorsprung außerhalb des Baufensters nur 0,50 m betragen darf.

Der Verwendung von Dachziegeln in der Farbe schiefergrau wird zugestimmt.
Hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Daniel Leschhorn, Waldgartenweg 2, 68219 Mannheim

Im Baugenehmigungsverfahren plant der Bauherr den Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche: 169,10 m², Traufhöhe: 5,61 Meter, Firsthöhe: 7,98 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 25°) mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5060, Gustav-Hertz-Straße 16.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ von 2013 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Die Terrasse (ca. 20 m²) liegt mit etwa 5 m² geringfügig außerhalb des Baufensters, was nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist.

Das an der Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 5061 und 5059 geplante Gartenhaus (2,30 m x 2,30 m bei 2,50 m Höhe) ist nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls zulässig. Dort ist festgehalten, dass Nebengebäude in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe vom maximal 15 m³ umbauten Raumes zulässig sind.

Es liegen folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor:

Der östliche Dachvorsprung beträgt 0,60 m und liegt außerhalb des Baufensters. Aus einem früheren Bauvorhaben und einer damaligen Prüfung durch das Baurechtsamt findet ein Dachvorsprung bis 0,50 m keine Beachtung, erst ab 0,50 m wird ein Antrag auf Befreiung erforderlich. Demnach ist dem Dachvorsprung nur bis 0,50 m außerhalb des Baufensters zuzustimmen.

Der Bauherr beabsichtigt die Verwendung von Dachziegeln mit der Farbe schiefergrau. Nach dem Bebauungsplan sind im WA 1 Satteldächer mit einer Neigung von über 15° mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat bereits bei vorangegangenen Bauvorhaben beschlossen, dass Dachsteine in dunklem Farbton (schwarz, schiefergrau und anthrazit), aber nicht in hochglänzenden Oberflächen, verwendet werden können. Aus Sicht der Verwaltung ist dies daher möglich.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundlagen der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Tribskorn sieht keinen Sinn darin, nicht hochglänzende Oberflächen vorzuschreiben. Die Grüne Liste Brühl würde den beantragten Dachziegeln zustimmen.

Ortsbaumeister Haas weist darauf hin, dass es Gerichtsurteile gebe, nach denen blendende Dächer bereits umgedeckt werden mussten.

TOP: 4 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines

Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Messplatz 6 (Flurstück 375/85)

2015-0150

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Florian Wolf, Messplatz 4, 68782 Brühl

Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses (Zeltdach mit einer Dachneigung von 25°, Grundfläche: 80 m², Wohnfläche: 157 m², Traufhöhe: ca. 6,30 m, Firsthöhe: ca. 8,40 m) mit Garage (8 m Länge, 22,43 m²) und Stellplatz auf dem Grundstück Flurstück Nr. 375/85 (Messplatz 6).

Das ursprüngliche Flurstück Nr. 375/38 wurde zerlegt in Flurstück Nr. 375/38 und 375/85. Die bisherige Garage wird abgebrochen.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

In der näheren Umgebung finden sich einige Objekte, die eine ähnliche bzw. sogar höhere Firsthöhe aufweisen wie das geplante Bauvorhaben. Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein.

Das Einvernehmen kann daher erteilt werden.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Faulhaber weist darauf hin, dass die Zufahrt zum neuen Gebäude die Brühler Kerwe nicht beeinträchtigen dürfe.

Gemeinderäte Fuchs und Zelt befürworten das Bauvorhaben ebenfalls. Gemeinderat Zelt teilt mit, dass durch die Randbebauung ein Platzcharakter entstehe.

Gemeinderat Tribskorn stimmt dem Bauvorhaben zu, teilt aber mit, dass er selbst das Gebäude nicht errichten würde, da dort bislang ein alter und gepflegter Baumbestand vorhanden sei. Aus einer „kleinen Oase“ werde eine „Betonwüste“.

Gemeinderätin Sennwitz erkundigt sich, ob die Hochspannungsleitungen entfernt würden, was Ortsbaumeister Haas bestätigt. Es gebe bereits einen entsprechenden Auftrag der MVV.

Baugrundstück: Flst. Nr. 5017, Robert-Koch-Str. 6

2015-0158

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch unter der Voraussetzung erteilt, dass

- a) der Vorgarten mindestens zur Hälfte zu begrünen ist.
- b) der Nachbar des Flurstückes Nr. 5018 eine Abstandsflächenbaulast (insgesamt 3,6 m²) übernehmen sollte.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Maria Komarovskaya und Uwe Michael Heller, Bahnhofstr. 15 a, Brühl

Die Bauherren beantragen den Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche: 231,29 m², Traufhöhe: 6,50 Meter, Firsthöhe: 11,37 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 40°) mit zwei Dachgauben (mit einer Breite von 7,28 m und 6,00 m bei einer Gebäudebreite von 12,11 m) und Garage (incl. Fahrradraum und Gerätelager) auf dem Grundstück Flst.Nr. 5017, Robert-Koch-Str. 6.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ von 2013 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Die Terrasse (ca. 14,5 m²) und der darüber geplante Balkon (Breite: 4 m, Tiefe: 1,38 m) liegen mit etwa je 5,5 m² geringfügig außerhalb der hinteren Baugrenze und der Balkon zur Straßenseite hin (Breite: 4,00 m, Tiefe: 1,20 m) mit 4,80 m² geringfügig außerhalb der vorderen Baugrenze. Nach A 3.1 des Bebauungsplanes sind Terrassen bis zu einer Größe von max. 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Untergeordnete Bauteile wie die Balkone können nach A 3.2 das Baufenster ausnahmsweise bis zu 1,50 m überschreiten. Die Überschreitungen sind demnach zuzulassen.

In den bisher vorgelegten Plänen ist der Vorgarten nicht mindestens zur Hälfte begrünt. Dies ist aber nach dem Bebauungsplan in WA 1 zwingend zu berücksichtigen. Hier muss der Bauherr noch Veränderungen vornehmen, was auch schon vom Planungsbüro zugesichert wurde (Verkleinerung befestigter Eingangsbereich).

Ferner überschreitet der Bauherr im westlichen Teil des Einfamilienhauses geringfügig die Abstandsflächen zum Eigentümer des Flurstückes Nr. 5018. Nach Sachlage wird hier, die Zustimmung dieses Eigentümers vorausgesetzt, eine Baulast zu übernehmen sein. Eine Entscheidung über die Abstandsflächen trifft das Landratsamt –Baurechtsamt- des Rhein-Neckar-Kreises.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann unter den zu erfüllenden Voraussetzungen erteilt werden, da die Grundlagen der Planung nicht berührt werden, die Abweichung

städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Göck teilt mit, dass eine Umplanung erforderlich sei, da der Nachbar die Baulast nicht übernehme. Da das Gebäude dadurch kleiner werde als beantragt, werde das Bauvorhaben jedoch nicht erneut im Ausschuss für Technik und Umwelt behandelt.

TOP: 6 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Aufstockung eines Einfamilienhauses und energetische Sanierung auf dem Baugrundstück: Flst.Nr. 1457/3, Rheinstr. 6 a

2015-0159

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Ballin Claudia und Frank, Hofstr. 18, 68782 Brühl

Die Bauherren planen die Aufstockung eines Einfamilienhauses (vorher: 1 Vollgeschoss, Traufhöhe: ca. 3,70 m, Firsthöhe: ca. 6,10 m, Dachneigung: ca. 30° / nachher: 2 Vollgeschosse, Traufhöhe: 6,31 m, Firsthöhe: ca. 7,60 m, Dachneigung: 16 °) sowie eine energetische Sanierung auf dem Grundstück Rheinstraße 6 a und stellen in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Der Antrag auf Befreiung umfasst

- eine Dachneigung von nur 16° (anstatt der gemäß Bebauungsplan für 2-geschossige Gebäude auf 30 – 38° festgelegten Dachneigung).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstrasse“ aus dem Jahre 1985.

Begründet wird der Antrag damit, das das Dach klassisch mit Tonziegeln gedeckt werde und somit eine Geschossdecke entfallen kann. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung (30 – 38°) würde ein höheres Gebäude entstehen als das von den Bauherren geplante Gebäude. Auch für die Nachbarn ist dies vorteilhaft (geringere Beschattung). Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe (7,20 m) wird eingehalten.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher

Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ist hier der Fall.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Schnepf fragt, ob der Weg (Flst. Nr. 1457/4) zum Gebäude ein öffentlicher Weg oder ein Privatweg mit Überfahrtsrecht sei.

Ortsbaumeister Haas teilt mit, dass es sich um einen Privatweg mit Überfahrtsrecht handelt.

TOP: 7 öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage Baugrundstück:

Flst. Nr. 5000, Robert Koch Str. 25

2015-0161

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Lauk Petra, Löwengasse 4, 68782 Brühl

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren plant die Bauherrin den Neubau eines Einfamilienhauses (Wohnfläche: 167,44 m², Traufhöhe: ca. 4,25 Meter, Firsthöhe: 7,95 Meter, Satteldach mit einer Dachneigung von 35°) mit Einliegerwohnung (im EG mit einer Wohnfläche von 49,70 m²) und Garage sowie drei Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 5000, Robert-Koch-Str. 25.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ von 2013 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Die beiden Terrassen für Haus und Einliegerwohnung mit einer Größe von insgesamt ca. 27 m² liegen komplett außerhalb des Baufensters. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Für die außerhalb des Baufensters liegenden Terrassen liegt in diesem Zusammenhang ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundlagen der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen

auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dies ist hier der Fall.

TOP: 8 öffentlich
Sanierung des Dachgeschosses und Neuerrichtung von Gauben
Baugrundstück: Flst. Nr. 2313, Brühler Str. 37
2015-0164

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben (Flst. Nr. 2313) wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch unter der Voraussetzung erteilt, dass die Nachbarn (Flurstück Nr. 2213 und 2314) eine Abstandsflächenbaulast übernehmen/Zustimmungserklärung erteilen sollten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Gabriele Schuhmacher, Brühler Str. 37, Brühl

Die Bauherrin beantragt die Sanierung des Dachgeschosses und die Neuerrichtung zweier Gauben (Breite: jeweils 6,50 m, zur Gartenseite u.a. mit einer Loggia, Gebäudebreite: 10,50 m) unter leichter Anhebung des Kniestockes (von bisher 0,55 m auf 0,90 m) auf dem Grundstück Flst.Nr. 2313, Brühler Str. 37. Die Traufhöhe des Objektes (Dachneigung 34°) wird erhöht (von bisher 6,75 m auf 7,10 m) wie auch die Firsthöhe (von bisher 9,94 m auf 10,29 m). Die beantragten Dachgauben mit einem Pultdach von 5° Neigung liegen unter 70 % der Gebäudebreite.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die separate Wohnung im Dachgeschoss wurde bereits 1963 genehmigt.

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken Brühler Straße 35 und 39 werden mit ca. 5 m² (um 0,56 m) bzw. ca. 12 m² (um 1,29 m) überschritten. Nach Sachlage werden hier die Zustimmungen dieser Eigentümer vorausgesetzt, Baulasten zu übernehmen bzw. Zustimmungserklärungen zu erteilen sein. Eine Entscheidung bezüglich der Abstandsflächen trifft das Landratsamt –Baurechtsamt- des Rhein-Neckar-Kreises.

In der näheren Umgebung finden sich einige Objekte, die eine ähnliche oder höhere Firsthöhe (z.B. Brühler Str. 35) aufweisen wie das geplante Bauvorhaben.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben daher der Eigenart der Umgebung an. Das Einvernehmen kann daher erteilt werden.

TOP: 9 öffentlich
Erweiterung und Umbau eines Wohnhauses mit Nebengebäuden Baugrundstück:

Flst. Nr. 2165, Lessingstraße 5
2015-0165

Beschluss:

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch versagt.

Zusätzlich soll eine Vor-Ort-Besichtigung erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: ImmoVent AG, Mannheim

Beantragt wird auf Aufforderung des Baurechtsamtes eine Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Nach § 34 Baugesetzbuch ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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.

Das 1955 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 1973 und 1988 erweitert. Es ist bisher als Zweifamilienhaus mit Verkaufsraum genehmigt. In den letzten Monaten wurden folgende baurechtliche relevanten Erweiterungs- und Umbauarbeiten (Änderungen gegenüber den bisher genehmigten Plänen) am Objekt durchgeführt, so dass ein Fünffamilienhaus (vier Wohnungen sind bereits verkauft) entstand:

Kellergeschoss:

1. Einbau einer Wohnung im Kellergeschoss (Umnutzung von Kellerräumen und eines Heizraums).
2. Erweiterung des Kellers bis an die Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 2164 (Lessingstraße 3)

Durch die Umnutzung in Wohnraum wird die Grundfläche des Kellers nicht vergrößert. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen und die neu errichteten Kellerräume sind von außen nicht einsehbar sind, da sie sich unterhalb der Einfahrt befinden. Daher kann das Einvernehmen zu diesen beiden Punkten erteilt werden.

Erdgeschoss:

3. Der an der Grenze zum Nachbargebäude Lessingstraße 7 befindliche und 1988 genehmigte „Wintergarten“ (Grundfläche: 25,65 m²) im Erdgeschoss soll künftig Bestandteil des Wohn- und Esszimmers sein.
4. Errichtung einer Terrasse im Anschluss an dieses Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss (Grundfläche: 20,43 m²)

5. Umnutzung des Verkaufsraums im Erdgeschoss in eine weitere Wohneinheit
6. Errichtung einer Terrasse auf der Straßenseite des Erdgeschosses (Grundfläche: ca. 8,00 m²)

Der Wintergarten war bereits vor dem Umbau für Wohnzwecken nutzbar. Die Umnutzung des Verkaufsraums in eine weitere Wohneinheit ist gemäß § 50 Absatz 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfrei. Daher kann das Einvernehmen zu diesen beiden Punkten ebenfalls erteilt werden.

Gegen die Errichtung der Terrasse auf der Straßenseite bis zu einer Breite von 1,20 Meter, die dem bereits genehmigten Balkon im Obergeschoss entspricht, bestehen keine Bedenken. Damit die faktische Baugrenze zur Straße gewahrt bleibt, sollte aus der Terrasse allerdings künftig keine vollständig umschlossene/verglaste bauliche Anlage entstehen. Ob einer Länge der Terrasse von 2,00 Meter zugestimmt werden kann, ist fraglich.

Fraglich ist auch, ob sich die Terrasse oberhalb der vier Garagen auf dem hinteren Grundstücksteil in die nähere Umgebung einfügt. Es befinden sich in der näheren Umgebung keine vergleichbaren Fälle einer Dachterrassennutzung in dieser Grundstückstiefe.

Obergeschoss:

7. Errichtung eines Anbaus im Obergeschoss (Schlafzimmer und Ankleide sowie Teil des Wohnzimmers, Grundfläche: 62,89 m²)
8. Umnutzung der Terrasse (Grundfläche: 26,56 m²) im Obergeschoss zu einer überdachten Loggia

Gegen die Umnutzung der Terrasse zu einer überdachten Loggia bestehen keine Bedenken.

Es ist allerdings fraglich, ob sich der Anbau im Obergeschoss in die nähere Umgebung einfügt. Dazu könnte zunächst eine Vor-Ort-Besichtigung durchgeführt werden. Bisher ist dort nur eine Dachterrasse genehmigt. Der Anbau befindet sich zwar in den im Jahre 1988 eingereichten und genehmigten Plänen. Genehmigt wurde damals jedoch explizit nur der Wintergarten im Erdgeschoss. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt gilt der Anbau im Obergeschoss damit nicht als genehmigt. Die auf dem Nachbargrundstück „Lessingstraße 5a“ in gleicher Tiefe vorhandene Grenzbebauung ist nur zweigeschossig genehmigt. Eine entsprechende Aufstockung wurde bereits 1966 beantragt und vom Baurechtsamt abgelehnt, da sich in der näheren Umgebung keine „Seitenflügel“ in diesem Ausmaß und in dreigeschossiger Ausführung befinden. Es wurde entschieden, dass das geplante Vorhaben von der bisherigen Bauweise abweichen und die bestehende Bausituation durchbrechen würde. In der näheren Umgebung ist keine vergleichbar hohe Grenzbebauung in vergleichbarer Grundstückstiefe vorhanden.

Dachgeschoss:

9. Einbau einer neuen Wohneinheit im Dachgeschoss

Auch gegen diese neue Wohneinheit bestehen keine Bedenken, da die erforderlichen Stellplätze hierfür auf dem Grundstück nachgewiesen werden können und die Anzahl der Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich nicht entscheidend für das Einfügen in die nähere Umgebung ist, sondern u.a. die Kubatur des Gebäudes. Diese wird durch die zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss nicht tangiert. Die Fläche der Stellplätze und der Zufahrt zu den Stellplätzen ist bereits jetzt versiegelt.

Weitere neue Anlagen:

10. Errichtung eines Nebengebäudes (Grundfläche: 32,83 m², Höhe: bis zu 4,40 Meter) auf dem hinteren Grundstücksteil an den Grenzen zu den Grundstücken „Lessingstraße 7“ und „Voßstraße 8“

Das Nebengebäude soll im Obergeschoss als Abstellraum und im Erdgeschoss als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen und Fahrräder, die nach § 35 Absatz 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erforderlich ist, verwendet werden. In der näheren Umgebung befinden sich keine vergleichbaren Nebengebäude in dieser Grundstückstiefe.

11. Errichtung eines „Schuppens“ an der Grenze zu den Grundstücken Lessingstraße 3 und Voßstraße 6.

Da das Grundstück bereits stark überbaut ist, ist auch die Erteilung des Einvernehmens zu diesem Schuppen fraglich.

12. Anlage eines gemäß LBO erforderlichen Kinderspielplatzes

13. Errichtung von vier Garagen an der Grenze zum Nachbargrundstück „Lessingstraße 5a“ Die Länge der insgesamt sechs Garagen beträgt ca. 18,00 Meter.

Die vier Garagen befinden sich zwar in den im Jahre 1988 eingereichten und genehmigten Plänen. Gemäß Baugenehmigung genehmigt wurde jedoch nur der Wintergarten im Erdgeschoss. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt gelten die vier Garagen damit nicht als genehmigt. Allerdings befindet sich auch auf dem Grundstück „Lessingstraße 7“ eine vergleichbare Garagenzeile. Es wird jedoch für die beantragten Garagen eine entsprechende Zustimmungserklärung des Nachbarn zu übernehmen sein, da die Länge der Garagen mehr als die grundsätzlich zulässigen 9,00 Meter beträgt.

14. Errichtung eines überdachten Stellplatzes neben den vier Garagen

Die Überdachung dient auch als Zugang von der Terrasse im Erdgeschoss zum Abstellraum des Nebengebäudes an der hinteren Grundstücksgrenze.

Es ist fraglich, ob sich die nach den Erweiterungsbauten entstandene dreigeschossige und massive Grenzbebauung an der kompletten Grundstücksgrenze zu den

Nachbargrundstücken Flst. Nr. 2166/1 (Lessingstraße 5a) und 2166 (Lessingstraße 7) nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügt. Um dies abschließend beurteilen zu können, wird eine Vor-Ort-Besichtigung durch die Verwaltung und Mitglieder des Ausschusses für Technik und Umwelt vorgeschlagen.

Bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Jahr 1988 für den Wintergarten wurde beschlossen, dass einer weiteren Bebauung des Grundstücks nicht zugestimmt wird.

Eine entsprechende Aufstockung des Anbaus auf drei Geschosse wurde bereits 1966 beantragt und vom Baurechtsamt abgelehnt, da sich in der näheren Umgebung keine „Seitenflügel“ in diesem Ausmaß und in dreigeschossiger Ausführung befinden. Es wurde entschieden, dass das geplante Vorhaben von der bisherigen Bauweise abweichen und die bestehende Bausituation durchbrechen würde. Daran hat sich nichts geändert.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Schnepf kritisiert die Vorgehensweise der nachträglichen Genehmigung.

Als Termin für die Vor-Ort-Besichtigung wird der 24.08., 18.30 Uhr, festgelegt.

TOP: 10 öffentlich

Pausenhof Jahnschule - Herstellung eines Bewegungsparcours

2015-0162

Beschluss:

Der Bewegungsparcours soll noch in diesem Jahr im Pausenhof der Jahnschule hergestellt werden.

Für diese Maßnahme sollen Finanzmittel in Höhe von 17.000,-- € außerplanmäßig bereitgestellt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Im Jahr 2011 hat Naturspur e.V. einen Gestaltungsvorschlag zum Umbau zu einem naturnahen Erlebnisschulhof für die Jahnschule erarbeitet. Der größte Bereich dieses Vorschlags, die „Große Kletterlandschaft unter den Linden“ wurde noch im gleichen Jahr umgesetzt.

2012 wurde der mittlerweile notwendige Anbau mit zwei zusätzlichen Klassenzimmern hergestellt, was in großen Bereichen eine weitere Umgestaltung unmöglich machte. Lediglich im Eckbereich des Pausenhofs, angrenzend zur Jahnhalle, ist noch ausreichend Platz vorhanden, um weitere Spielgeräte zu integrieren. 2014 waren im Haushaltsplan Finanzmittel in Höhe von 20.000,-- € vorgesehen, um die o.g. Umgestaltung umzusetzen.

Zum einen wurde dies wegen mangelnder Personalkapazität, zum anderen wegen der nicht zufriedenstellenden Zusammenarbeit mit Naturspur nicht weiterverfolgt und auch im Haushaltsplan 2015 nicht als Maßnahme berücksichtigt.

Das Lehrerkollegium sowie der Rektor Herr Körber wollten das Projekt trotzdem weiter vorantreiben und haben intern verschiedene Planungen besprochen und der Verwaltung den beigefügten Vorschlag eines Bewegungsparcours „active trail“ aus Robinienholz unterbreitet. Die Kosten hierfür inkl. der Montage belaufen sich auf 16.296,94 €, also nicht ganz in der Größenordnung wie bereits 2014 vorgesehen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bewegungsparcours noch in diesem Jahr umzusetzen und die Finanzmittel in Höhe von ca. 17.000,--€ außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Der Sachverhalt wurde in der Sitzung der Spielplatzkommission am 14.07.2015 vorbesprochen und grundsätzlich befürwortet.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Gothe begrüßt, dass sich die Lehrer und der Rektor der Jahnschule bei der Gestaltung des Schulhofs engagieren. Die CDU-Fraktion lege großen Wert darauf, dass nicht mit Naturspur zusammengearbeitet werde. Auch weil die Kosten des Bewegungsparcours mit 17.000 Euro unterhalb des Haushaltsansatzes des Jahres 2014 (20.000 Euro) liegen, stimme die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Gemeinderat Schnepf, Gemeinderätin Sennwitz und Gemeinderätin Grüning befürworten den vorgeschlagenen Bewegungsparcours ebenfalls. Während Gemeinderätin Sennwitz positiv sieht, dass dieser nicht von Naturspur e.V. ausgeführt wird, ist Gemeinderätin Grüning der Ansicht, dass Rektor Körber keine negativen Erfahrungen mit Naturspur e.V. gemacht habe und die Arbeit von Naturspur e.V. positive Auswirkungen hatte und einiges ins Rollen gebracht hat.

TOP: 11 öffentlich Neubau des Gemeindewohnhauses "Rohrhofer Straße 34" - Vergabe der Gründungsarbeiten 2015-0163

Beschluss:

Die Firma BHG Brechtel GmbH aus Ludwigshafen erhält den Auftrag für die Gründungsarbeiten des Gemeindewohnhauses „Rohrhofer Straße 34“ in Höhe von 60.100,06 €

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Die Mauer- und Betonarbeiten des Rohbaus für das Gemeindewohnhaus „Rohrhofer Straße 34“ werden zurzeit öffentlich nach VOB ausgeschrieben. Die Arbeiten sollen in der Septembersitzung des Gemeinderates vergeben werden.

Im Vorfeld hierzu wurden die Gründungsarbeiten beschränkt nach VOB ausgeschrieben, da für diese Arbeiten nur bestimmte Fachfirmen in Frage kommen.

Zum Submissionstermin am 05.08.2015 lag folgendes geprüftes Angebot vor:

Fa. BGH Brechtel GmbH

60.100,06 Euro

Das Angebot wurde rechnerisch und fachtechnisch geprüft und entspricht in seiner Höhe der angenommenen Kostenschätzung.

Bei den ausgeschriebenene Arbeiten handelt es sich um Bohr- und Pfahlgründungsarbeiten. Die Firma BHG Brechtel GmbH ist fachlich geeignet und in der Lage die Arbeiten ordnungsgemäß auszuführen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag für die Gründungsarbeiten an die Firma BHG Brechtel GmbH aus Ludwigshafen auf Grundlage des Angebotes vom 30.07.2015 in Höhe von 60.100,06 € zu vergeben.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderäte Till und Schnepf möchten, dass der Auftrag schnell vergeben und die weitere Ausführung schnell vorangetrieben wird.

TOP: 12 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister

- keine -

TOP: 13 öffentlich Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

13.1 Radfahrstreifen Aldi/Schütte-Lanz

Gemeinderätin Sennwitz möchte, dass der gemeinsame Geh- und Radweg beim Neubaugebiet Schütte-Lanz/Höhe Aldi unterteilt wird in einen Geh- und einen Radweg.

Herr Stohl erklärt, dass hier der Kreis zuständig sei, da es sich um eine Kreisstraße handle. Die Thematik werde jedoch derzeit mit dem Landratsamt abgeklärt.

Gemeinderätin Grüning schlägt einen auf der Fahrbahn befindlichen gestrichelten Fahrradschutzstreifen an dieser Stelle vor.

Gemeinderat Zelt teilt mit, dass diese Thematik in der Radwegkommission besprochen worden sei.

Gemeinderat Till möchte, dass die Einladungen bezüglich der Radwegkommission künftig auch an die Fraktionsvorsitzenden gesendet werden.

13.2 Papierkörbe am Damm

Gemeinderätin Sennwitz fordert die Aufstellung von Papierkörben am Damm.

13.3 Veröffentlichung Brühler Rundschau

Gemeinderätin Stauffer kritisiert, dass ein Artikel der Freien Wähler in der Brühler Rundschau nur zum Teil abgebildet wurde.

Herr Stohl teilt mit, dass er den Artikel mit dem Verlag abgesprochen habe und sich nicht erklären könne, warum dieser falsch abgebildet worden sei.

13.4 Geo Energy – Gläubigerversammlung und Begründung Rechtsanwalt Roth

Gemeinderätin Grüning fragt, ob es Informationen zur Gläubigerversammlung von Geo Energy gebe, was Bürgermeister Dr. Göck verneint.

Gemeinderätin Sennwitz erkundigt sich, ob Rechtsanwalt Roth die Fragen des Gemeinderates zum Thema Rückbauversicherung beantwortet habe.

Bürgermeister Dr. Göck teilt mit, dass er in seinem Urlaub eine Antwort von Rechtsanwalt Roth erhalten habe. Hier tauchte eine Rückfrage auf, deren Antwort er abwarten wolle, um sie dann den Fraktionsvorsitzenden zuzuleiten.

TOP: 14 öffentlich Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

14.1 Geo Energy – Erstattung der Rückbaukosten

Herr Peters erkundigt sich, ob die Gemeinde Brühl bereits einen Antrag auf Erstattung der Rückbaukosten bei der Versicherung gestellt habe.

Bürgermeister Dr. Göck erklärt, dass es für diesen Fall eine Versicherung gebe. Diese greife jedoch nur, wenn der Rückbau vom Bergamt angeordnet werde. Er habe im März schon eine entsprechende Bitte ans Bergamt gestellt und werde diese jetzt erneuern.

Auf die Frage, ob die Versicherung Ende des Jahres auslaufe, antwortet Bürgermeister Dr. Göck, dass die Versicherung an den Zeitpunkt der Bohrungen geknüpft gewesen sei und die ehemalige Laufzeit von fünf Jahren zwischenzeitlich verlängert worden sei, Ende des Jahres jedoch auslaufe.