

Schriftführer: Thomas Kalotai
Amt: Bauamt
Datum: 16.02.2017

P R O T O K O L L A U S Z U G

Gremium: Ausschuss für Technik und Umwelt
Sitzungsdatum: 13.02.2017

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Promenadenweg 2, Flst. Nr. 1438/1 2017-0007

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

Bauherren: Kirchner Claudia und Holger, Schwegenheim

Die Bauherren beantragen die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse und ein zurück versetztes Dachgeschoss mit Flachdach und zwei Dachterrassen, Traufhöhe: 6,0 m; Gebäudehöhe: 8,80 m) auf dem Grundstück Promenadenweg 2 (Flst.Nr. 1438/1). Für die 4 Wohnungen werden insgesamt 8 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (4 Garagen im vorderen Teil des EG's und 4 Stellplätze vor dem Haus). Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von insgesamt 627 m². Nach den Berechnungen des Lageplanfertigers beläuft sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf ca. 0,4 für das Hauptgebäude, auf ca. 0,68 für das Hauptgebäude mitsamt den Nebenanlagen.

Das Baugrundstück befindet sich allerdings nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass die Berechnungen der GRZ an sich mit in Erwägung gezogen werden können, aber grundlegend in diesem Bereich nicht bindend sind.

Es liegen seitens aller 4 Nachbarn schriftliche Einwendungen gegen das geplante Vorhaben vor. Dabei werden unter anderem folgende Einwände herausgestellt:

- Überdimensionale Größe
- Massive Bebauung (kastenartig), Bauweise
- Beschattung des Nachbargrundstücks
- Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung und Ortsbild ein
- 4-Familienhaus (mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen).

Seitens des Ordnungsamtes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nachweisung der Stellplätze auf dem Grundstück.

In der näheren Umgebung finden sich einige Objekte, die eine ähnliche Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe aufweisen wie das geplante Bauvorhaben. Allerdings sind dies ausschließlich Satteldächer.

Nach den eingegangenen Nachbareinwendungen wurde ein Gespräch mit dem Bauherrn Herrn Kirchner und dem Planer geführt, in der seitens der Gemeindeverwaltung unter Berücksichtigung dieses Aspektes und der massiv geplanten und für dieses Carré untypischen Bauweise eine ablehnende Haltung signalisiert wurde. Allerdings konnten Bauherr und Planer von Planungsänderungen (evtl. Größe, Verkleinerung von 4 auf 3 Wohneinheiten) nicht überzeugt werden, sodass der Bauantrag zur Entscheidung kommen soll. Es bleibt noch zu erwähnen, dass die Gemeindeverwaltung vor Eingang des Bauantrages leider keine Einsichtnahme in die Planungsunterlagen hatte, ob sich das geplante Bauvorhaben in eine Umgebungsbebauung anpassen könne.

Nach § 34 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.

Für das Einfügen eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB kommt es im Hinblick auf die Anzahl der Vollgeschosse auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben nicht der Eigenart der näheren Umgebung an.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Hans Faulhaber äußert seine Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben wie die Verwaltung auch und stimmt dem Verwaltungsvorschlag im Namen seiner Partei zu.

Für Gemeinderätin Gabriele Rösch fügt sich das geplante, massive Objekt in der engen Einbahnstraße „Promenadenweg“ nicht ein.

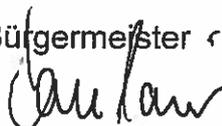
Gemeinderat Werner Fuchs hebt auf die vorliegenden Nachbareinwendungen ab und zeigt sich mit der geplanten Bauart nicht einverstanden. Für ihn wäre ein Satteldach wünschenswert.

Gemeinderätin Ulrike Grüning empfindet das Bauvorhaben als zu massiv und hebt hervor, dass man auf die Nachbareinwendungen Rücksicht nehmen sollte.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszugs mit der Niederschrift wird hiermit bestätigt.

Der Bürgermeister r

i.A.

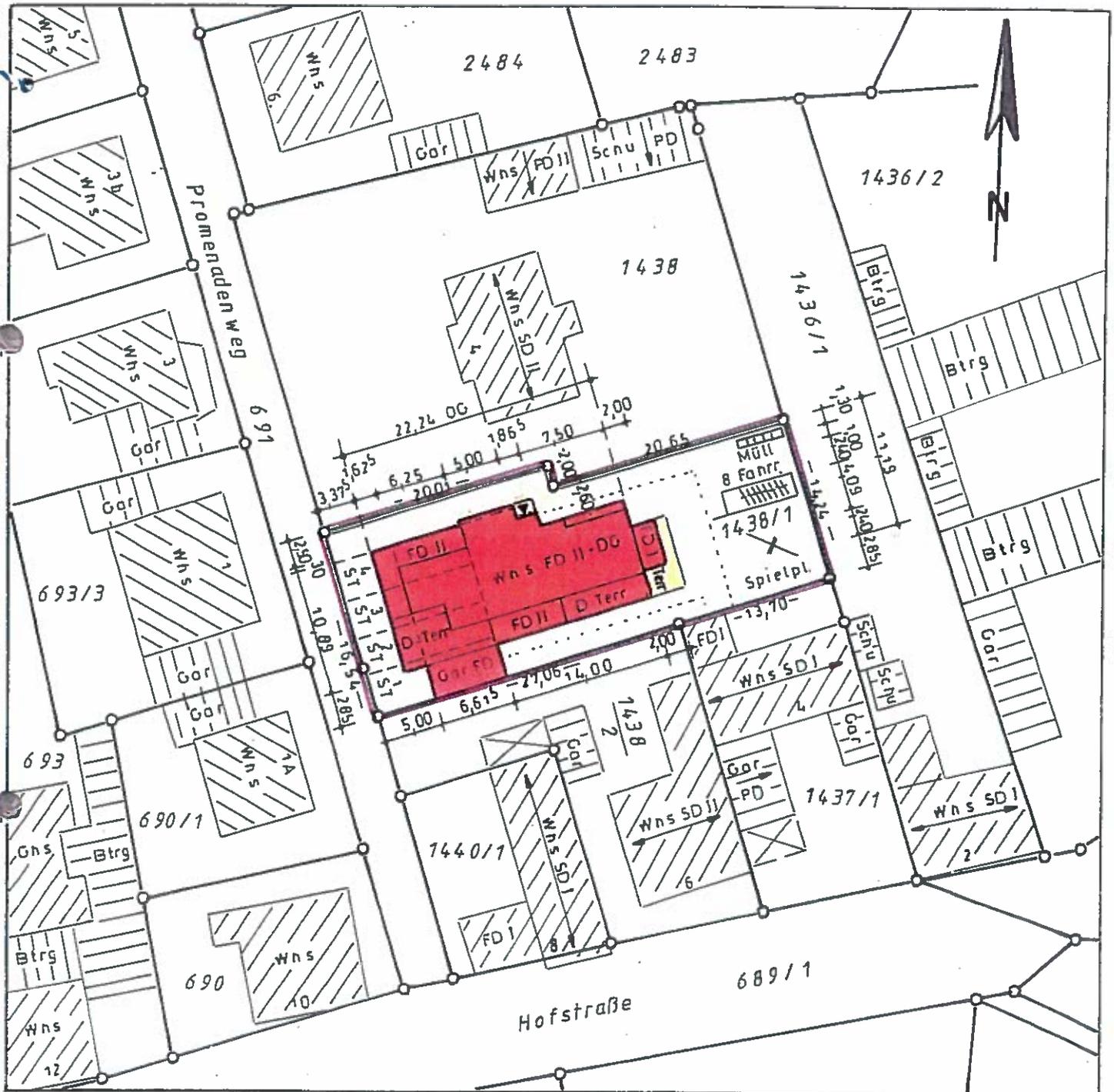


Vorher:

Lageplan

zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)

1 : 500



Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzelzeichnungen nach § 4 Abs.3 und 4 LBOVVO

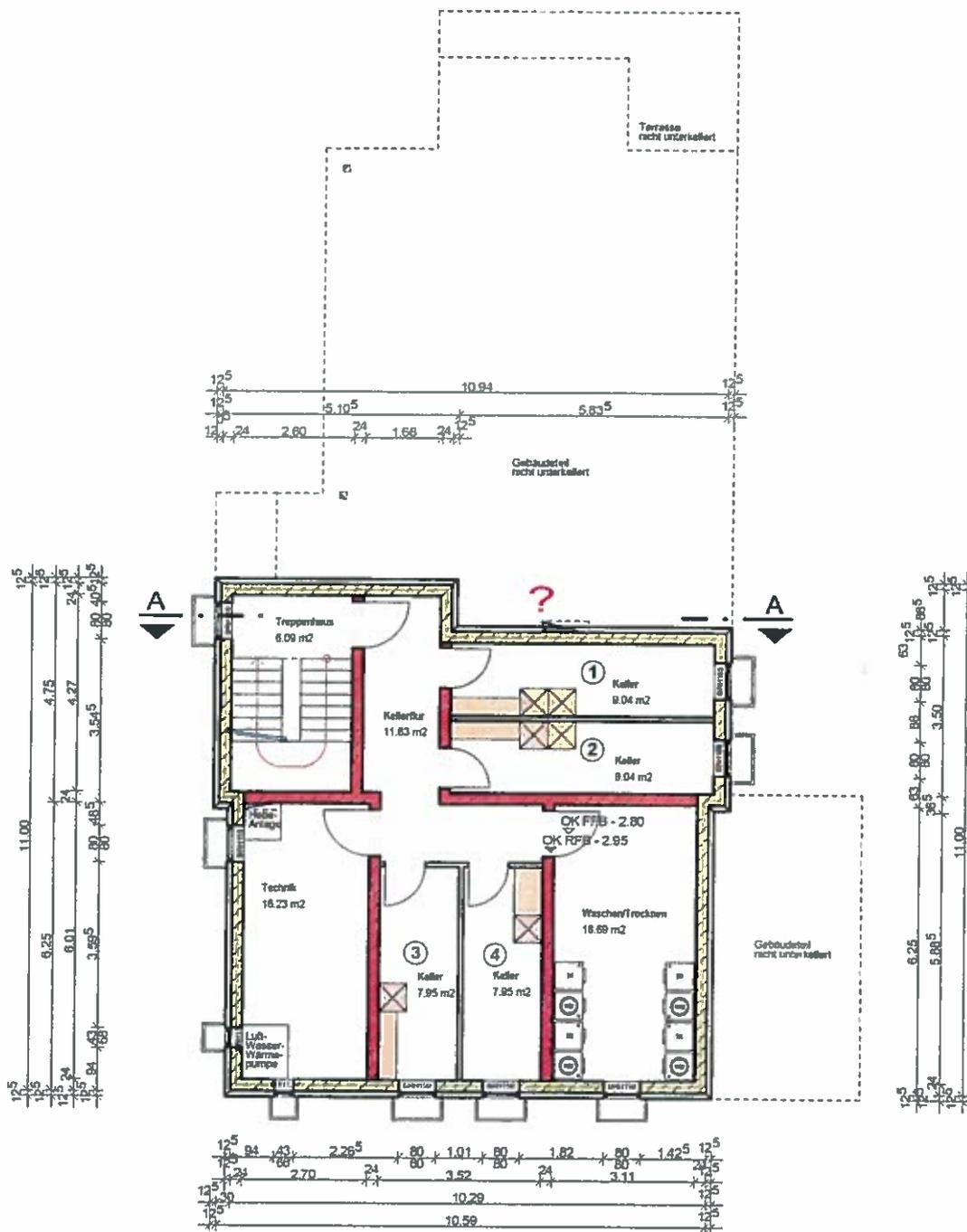
Der Entwurf: **Dr.-Ing. Friedrich Dekkers** (§ 3 Abs 1 LBO)
 VERMÄSSER
 VERMÄSSER
 VERMÄSSER
 VERMÄSSER

ZALZANT KOLLERSTRASSE 12
 INGENIEURVERMESSUNGEN
 TEL. 06205/6401-0 FAX 16021

Kollnerstr. 12, 68766 Hockenheim
 Inhaber: Dr. phil. (FH) Bernd Seile
 Sachverständigen-Nr. 6.12.2016
 § 5 Abs. 5 LBOVVO
 Öffentl. best. u. vereidigter Sachverständiger

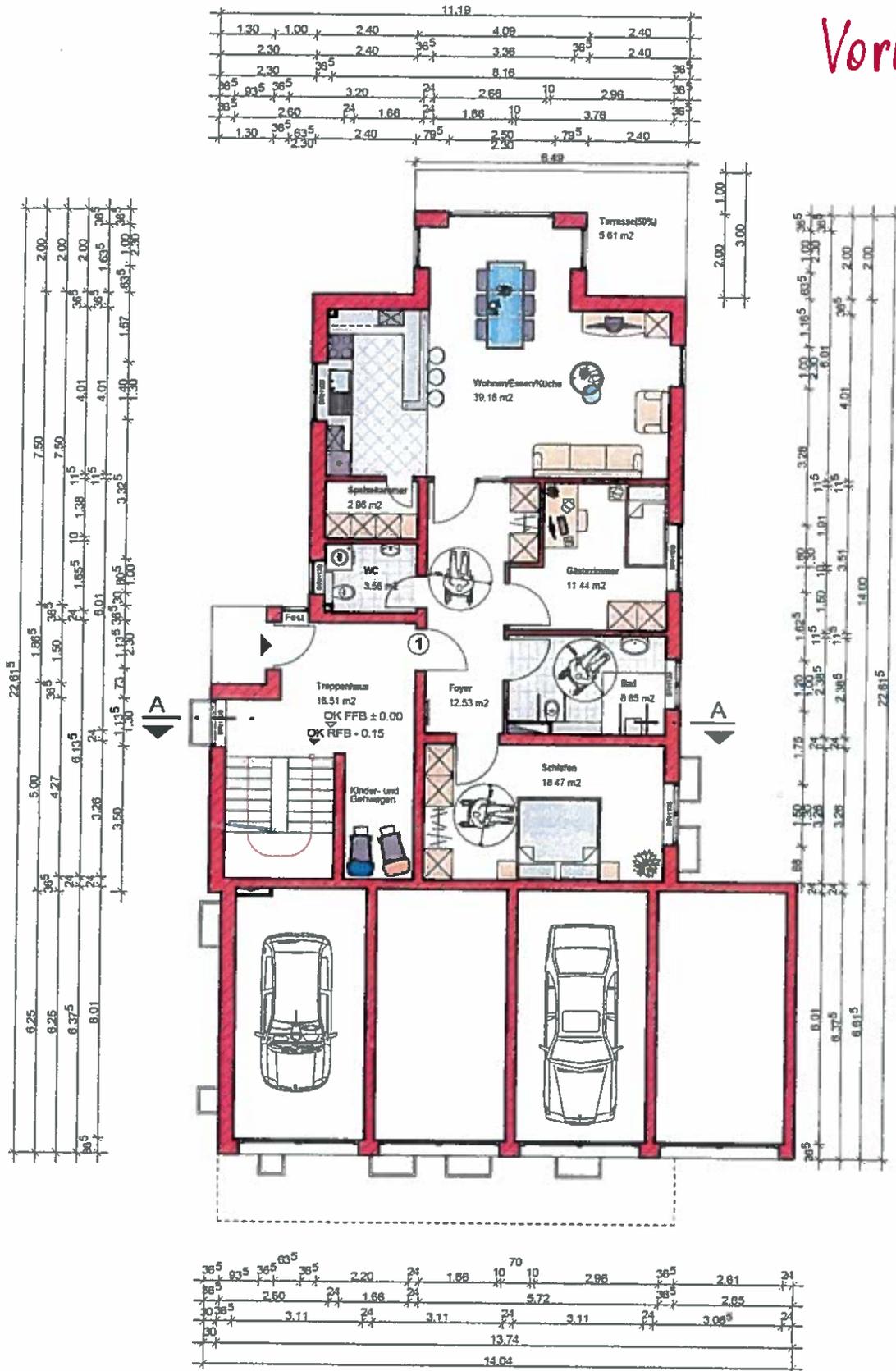
Handwritten signature: Michael Kae

Vorher:



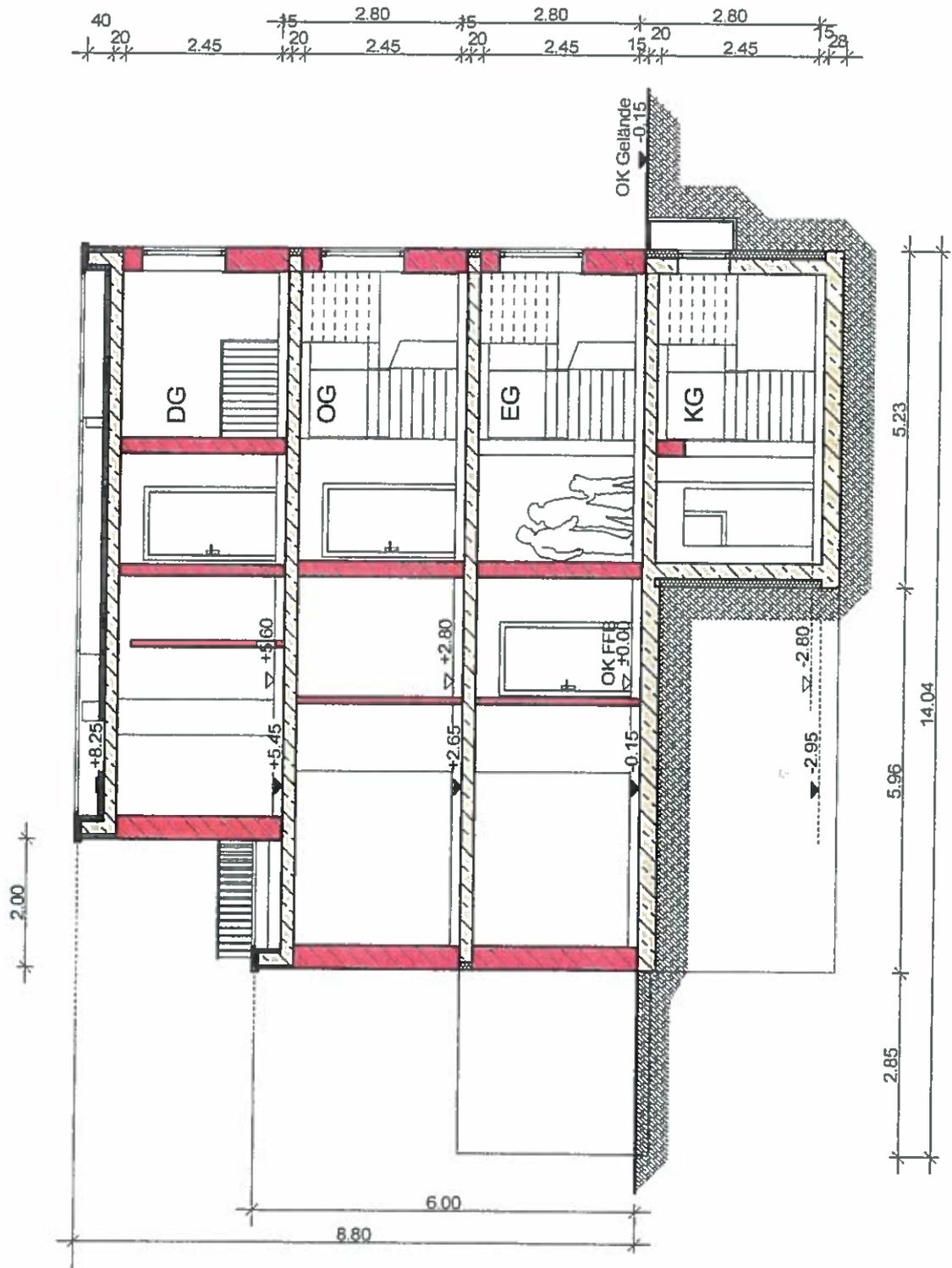
Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses Promenadenweg 2 68782 Brühl		Maßstab 1:100	Datum 06.12.16
Planung Maßstab ING BW <small>Ingenieurverein Baden-Württemberg</small>		Plan Grundriss KG	
Bauherr Ehel. Claudia & Holger Kirchner Am Bahndamm 5 67365 Schwegenheim	Blatt A3	gez. SR	1
<small>frederik docher Kurfürstenstraße 53 68823 Neuwitzlagen Tel 06224/4999-0 fax -30 bau@docheringenleure.de</small>		<small>Diese Pläne sind nur für den Auftraggeber bestimmt! Eine Weiterverwendung durch Dritte ist untersagt!</small>	

Vorher:



Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses Promenadenweg 2 68782 Brühl		Maßstab 1:100	Datum 06.12.16
Planung Ing.-Büro ING BW <small>Ingenieur- und Bauwerkstatt</small>		Bauherr Ehel. Claudia & Holger Kirchner Am Bahndamm 5 67365 Schwegenheim	Blatt A3
<small>fredrich decker kurfürstentor 53 d-48723 schiffelsingen tel 06202/574999-0 fax -30 bau@decker-ingenieurs.de</small>		gez. SR	Grundriss EG
<small>Diese Pläne sind nur für den Auftraggeber bestimmt! Eine Weiterverwendung durch Dritte ist untersagt!</small>		Stand	Nr. 2

Vorher:



Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses Promenadenweg 2 68782 Brühl			Maßstab 1:100	Datum 06.12.16	
Planung Mitglied der ING BW <small>Ingenieurkammer Baden-Württemberg</small>			Plan Schnitt A-A		
Bauherr Ehel. Claudia & Holger Kirchner Am Bahndamm 5 67365 Schwegenheim		Blatt A4	gez. SR	Stand	Nr. 5
Frederik Decker Kurfürstenstrasse 53 D-68723 Schwetzingen Tel 06202/574999-0 fax -30 bau@decker-ingenieure.de			Diese Pläne sind nur für den Auftraggeber bestimmt! Eine Weiterverwendung durch Dritte ist untersagt!		

12.2. Kirchner

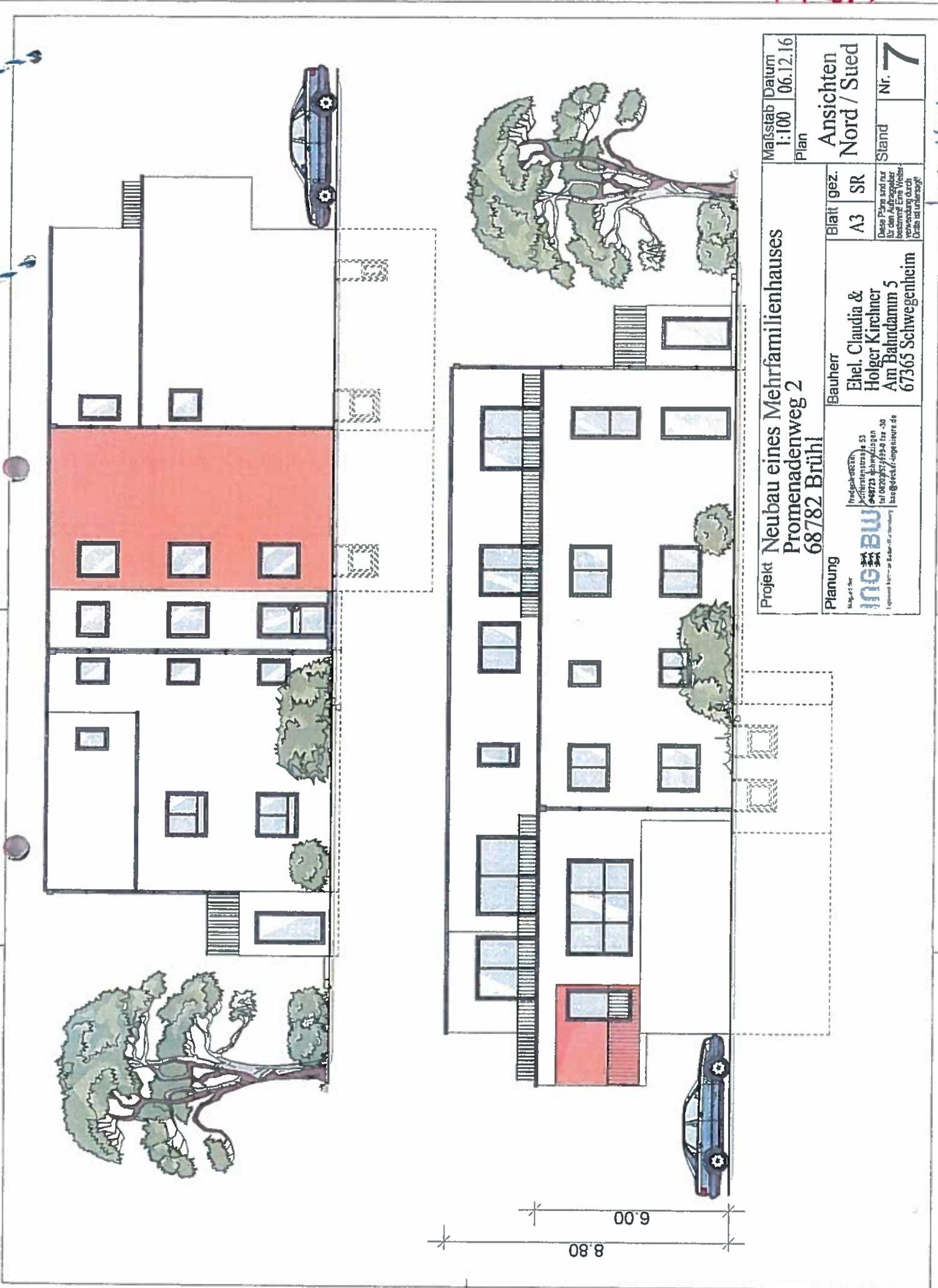
Vorher:



Projekt		Neubau eines Mehrfamilienhauses Promenadenweg 2 68782 Brühl		Maßstab	Datum
				1:100	06.12.16
Planung		Bauherr		Plan	
Mitglied der ING BW Ingenieurkammer Baden-Württemberg		Frederik decker Kurfürstenstrasse 53 D-48723 Schwetzingen tel. 06202/574999-0 fax -30 bau@decke-ingenieure.de		Ansichten West / Ost	
		Ehel. Claudia & Holger Kirchner Am Bahndamm 5 67365 Schwegenheim		Blatt	gez.
				A4	SR
				Diese Pläne sind nur für den Auftraggeber bestimmt! Eine Weiterverwendung durch Dritte ist untersagt!	
				Stand	Nr.
					6

l. Kirchner

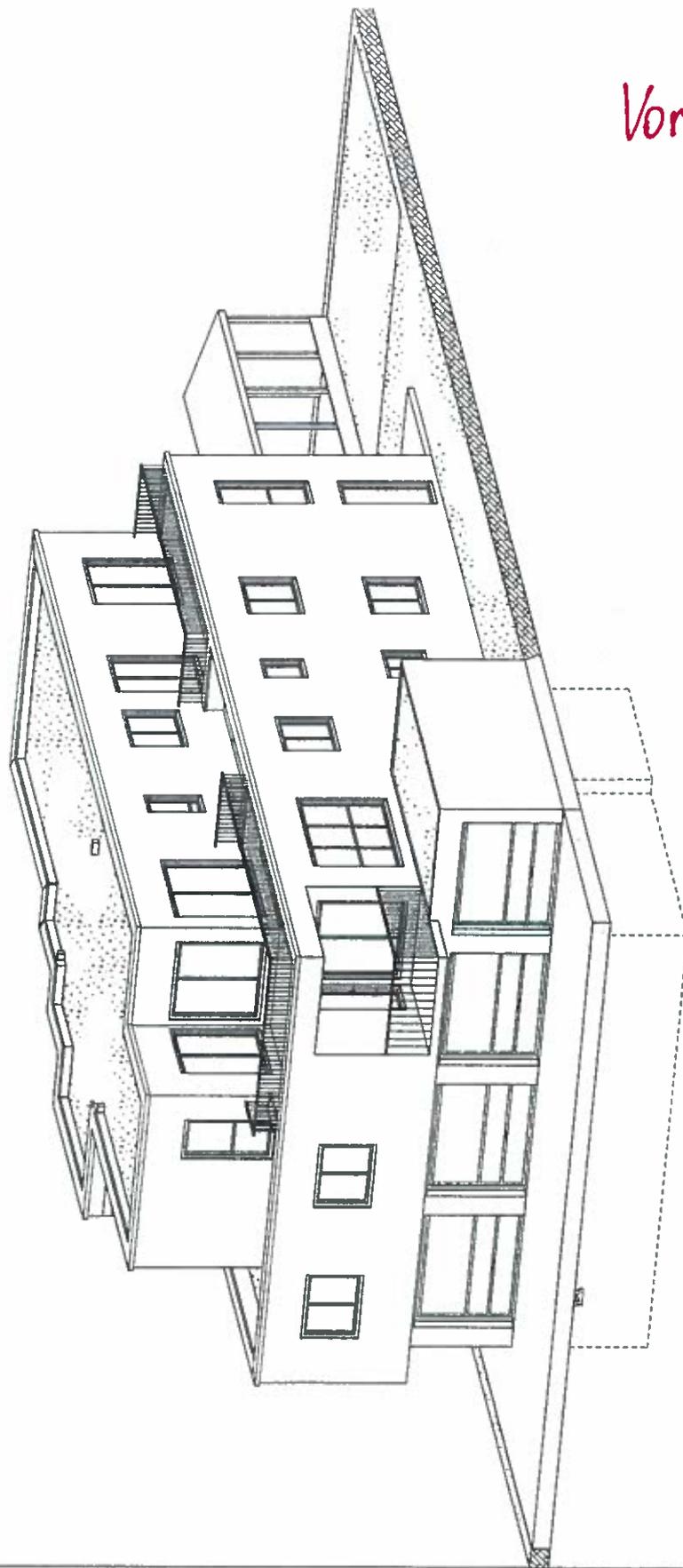
Vorher:



Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses Promenadenweg 2 68782 Brühl		Maßstab 1:100 Datum 06.12.16
Planung  <small>Ingenieur Büro für Architektur</small> Ing. Dr. Ingrid Böhmer Profierenstraße 53 68723 Schwyzlingen Tel 0620374599 Fax 30 info@ingbw.de	Bauherr Ehel. Claudia & Holger Kirchner Am Bahndamm 5 67365 Schweigenheim	Plan Ansichten Nord / Sued
Blatt gez. A3 SR	Stand Nr. 7 <small>Diese Pläne sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weiterverbreitung an Dritte ist untersagt!</small>	

8.80
6.00

Vorher:



Projekt Neubau eines Mehrfamilienhauses Promenadenweg 2 68782 Brühl		Maßstab o.M.	Datum 06.12.16
Planung Mäd. der ING BW Ingenieurkammer Baden-Württemberg		Bauherr Ehel. Claudia & Holger Kirchner Am Bahndamm 5 67365 Schwegenheim	Blatt gez. A4 SR
frederik decker Kurfürstenstrasse 53 d-68723 Schwetzingen tel 06202/57499-0 fax +30 bau@decker-ingenieure.de		Axometrie Süd-West	
		Diese Pläne sind nur für den Auftraggeber bestimmt! Eine Weiter- verwendung durch Dritte ist untersagt!	Stand Nr. 8

Handwritten signature: U. Kirchner

