



Gemeinde Brühl

Maßstab: 1:2.500  
 Bearbeiter: webgis05  
 Datum: 01.06.2017

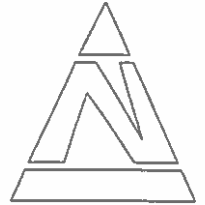
Auszug aus der  
 Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

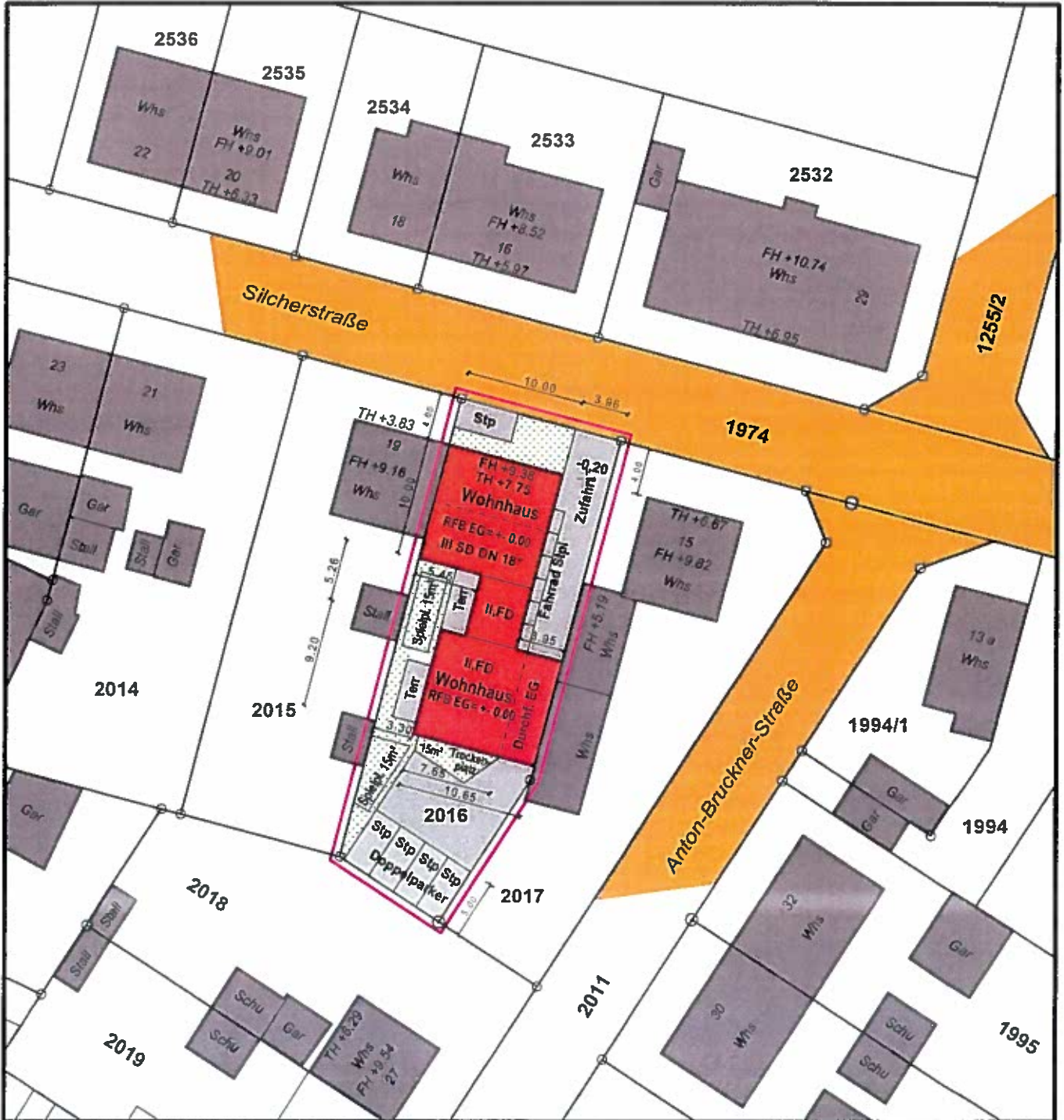
# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

Landkreis: Rhein - Neckar  
 Gemeinde: Brühl  
 Gemarkung: Brühl  
 Bauherr: Plymodul Rhein-Neckar GmbH  
 Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienwohnhaus



Maßstab 1:500



[Dateiname: 171046LP1]

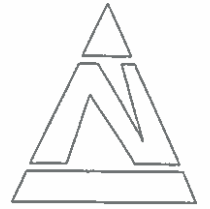
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.  
 Gefertigt Sinsheim, den 20.04.2017

**Vermessungsbüro**  
 Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Strauß  
 Dresdener Straße 5  
 74889 SINSHEIM  
 Tel. 07261-976105 Fax 07261-976107

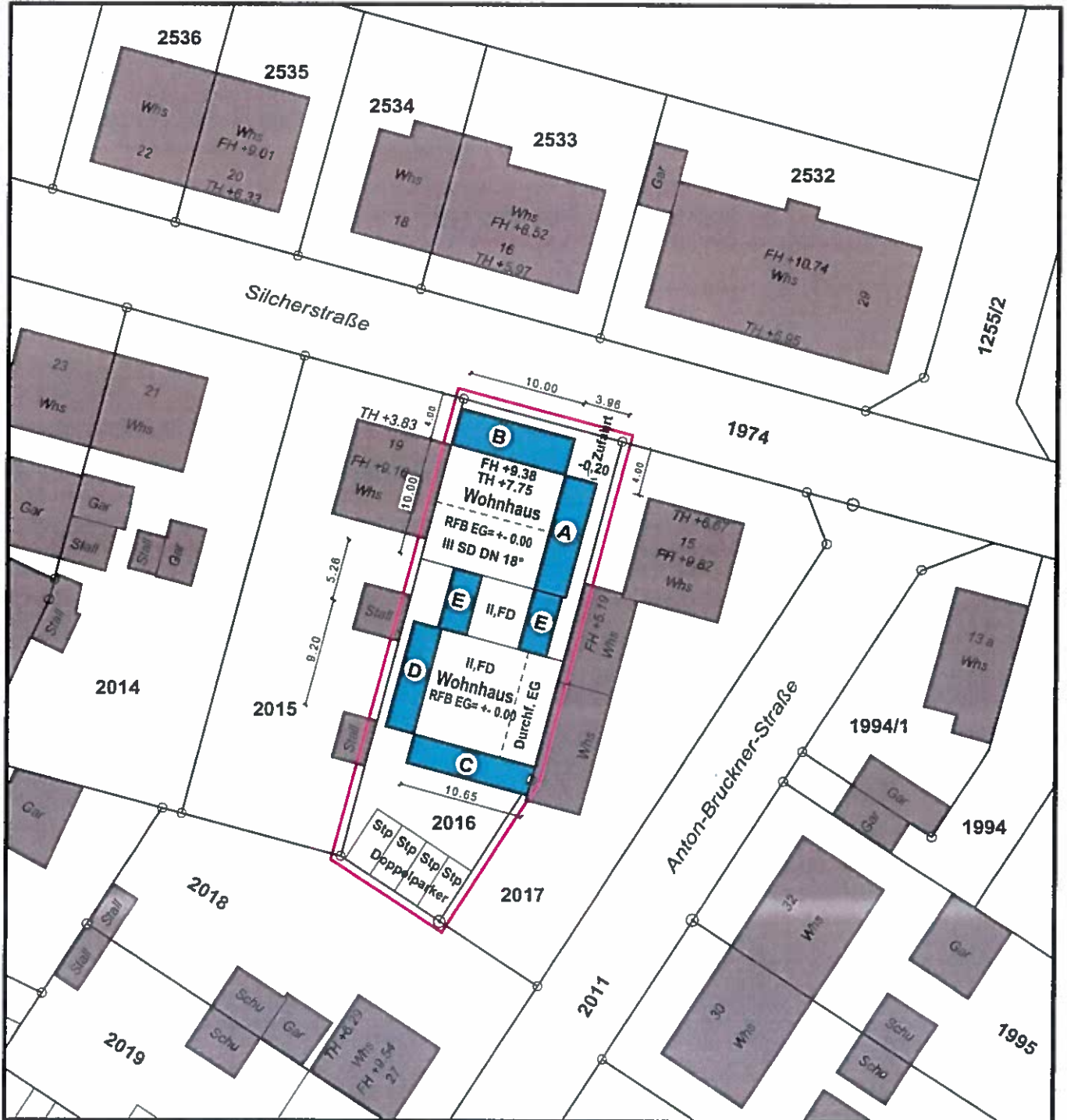
Asbacher Weg 10  
 74921 HELMSTADT-BARGEN  
 Tel. 06268-91000 Fax 06268-91001  
 E-Mail: OEBV.STRAUSS@t-online.de  
 Sachverständiger (§5 Abs. 3 LBOVVO-BW)

# Abstandsflächenplan

Landkreis: Rhein - Neckar  
 Gemeinde: Brühl  
 Gemarkung: Brühl  
 Bauherr: Plymodul Rhein-Neckar GmbH  
 Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienwohnhaus



Maßstab 1:500



[Dateiname: 171046AF]

Gefertigt Sinshelm, den 20.04.2017

**Vermessungsbüro**  
 Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Strauß  
 Dresdener Straße 5  
 74889 SINSHEIM  
 Tel. 07261-976105 Fax 07261-976107  
 Asbacher Weg 10  
 74921 HELMSTADT-BARGEN  
 Tel. 06268-91000 Fax 06268-91001  
 E-Mail: OEBV.STRAUSS@t-online.de  
 Sachverständiger (§5 Abs. 3 LBOVVO-BW)



Silcherstraße

253

29

Whs

16

Whs

18

Whs

Whs

20

22

13.97

15

Whs

Whs

Whs

2017

19

Whs

Stall

39.98

Stall

2015

2018

21

Whs

Gar

Stall

2014

23

Whs

Gar

Stall

Stall

Stall

Stall

2013

2013  
1

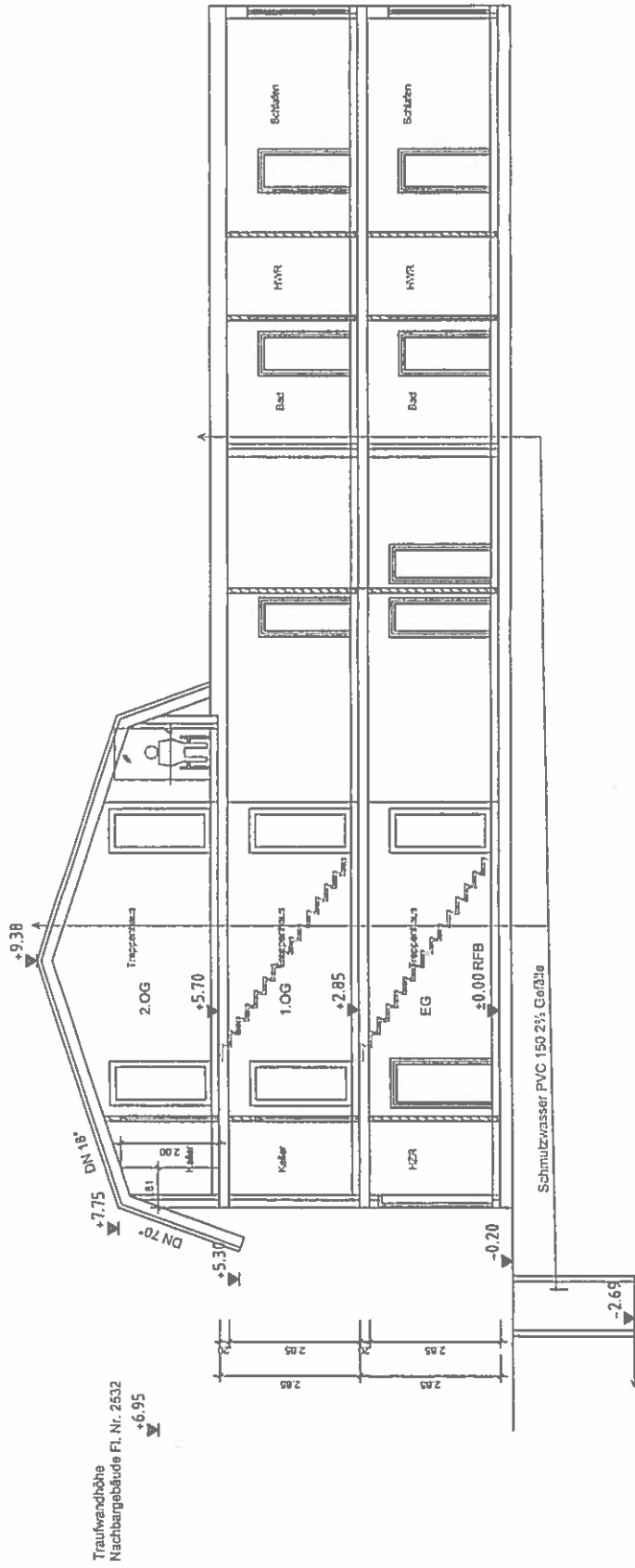
Gar

Whs

Gar

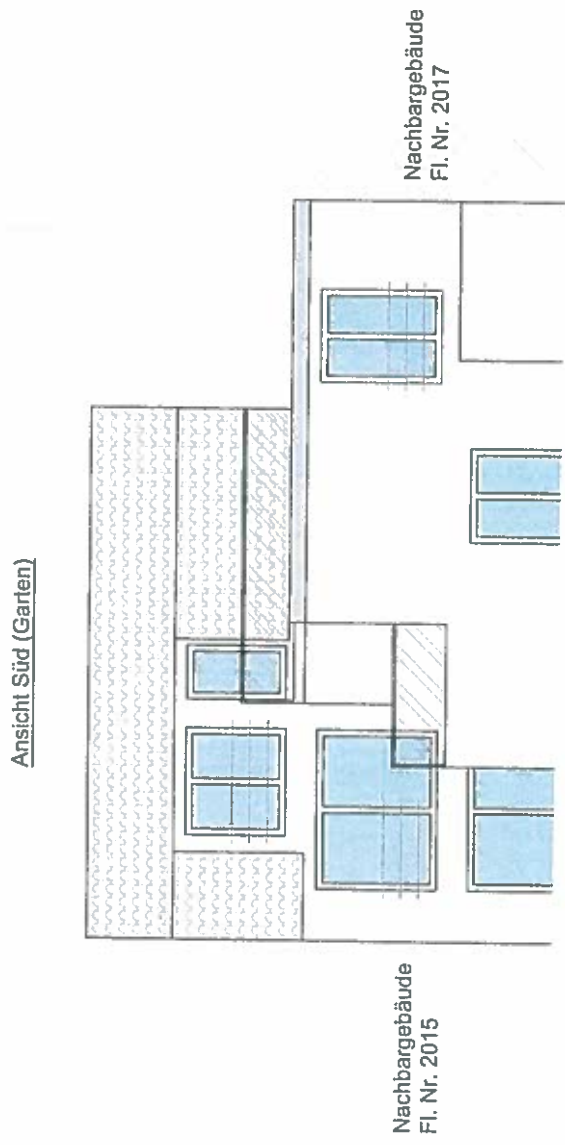
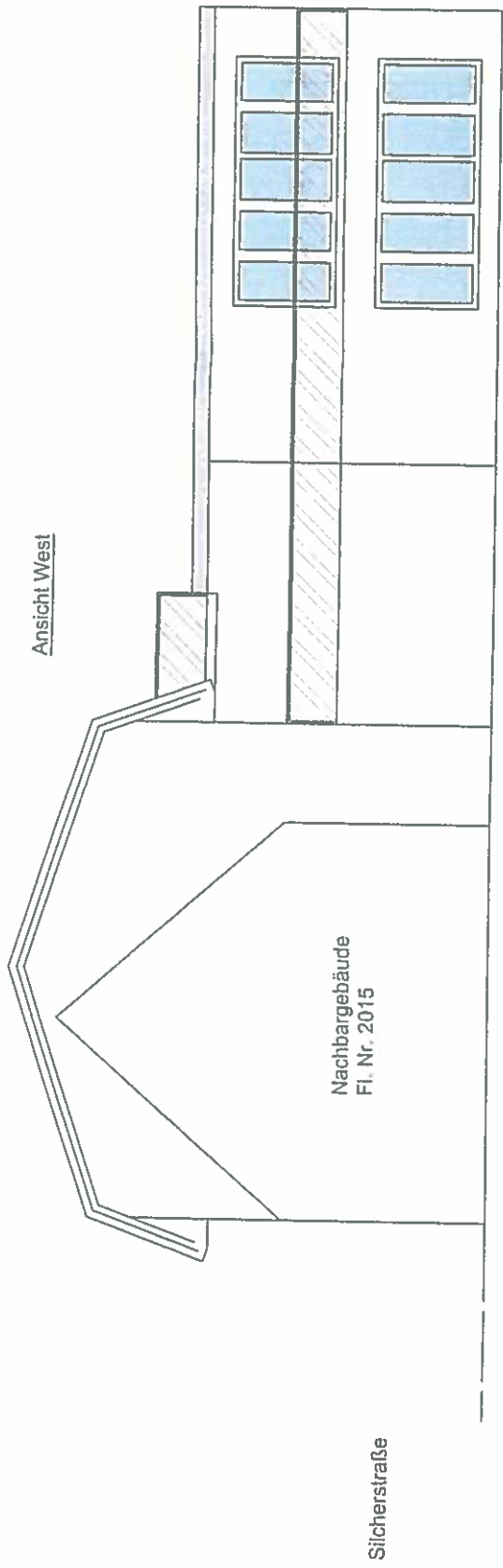
2785

Schnitt A-A

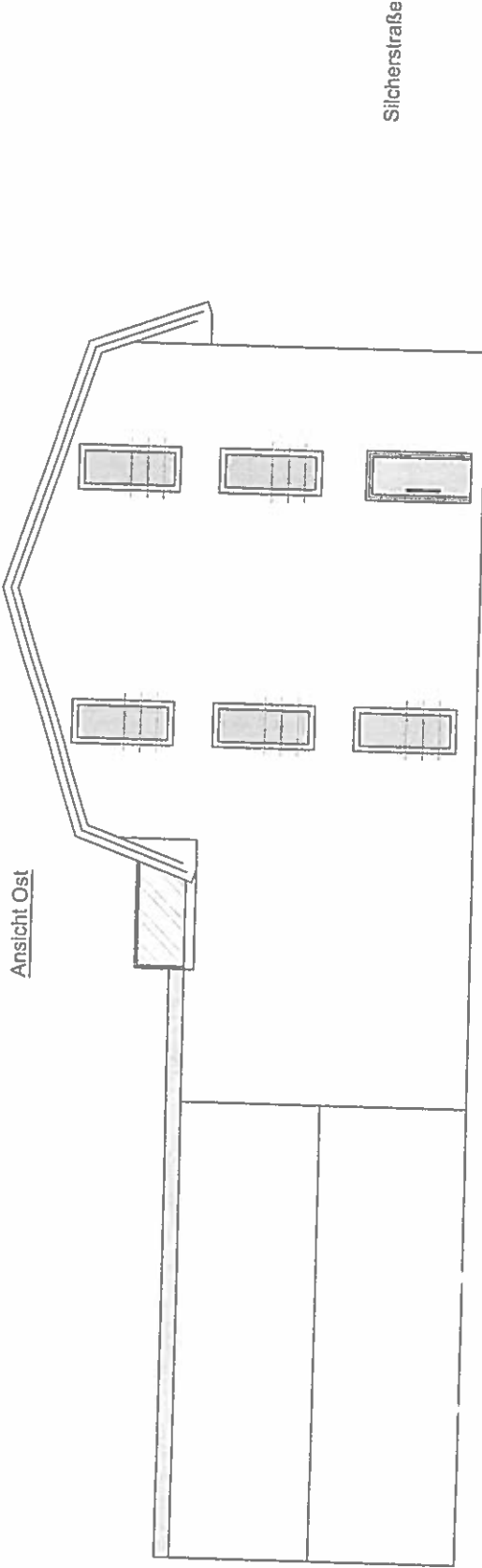


Traufwandhöhe  
Nachbargebäude Fl. Nr. 2532  
+6.95

Schmutzwasser PVC 150 2% Gefälle

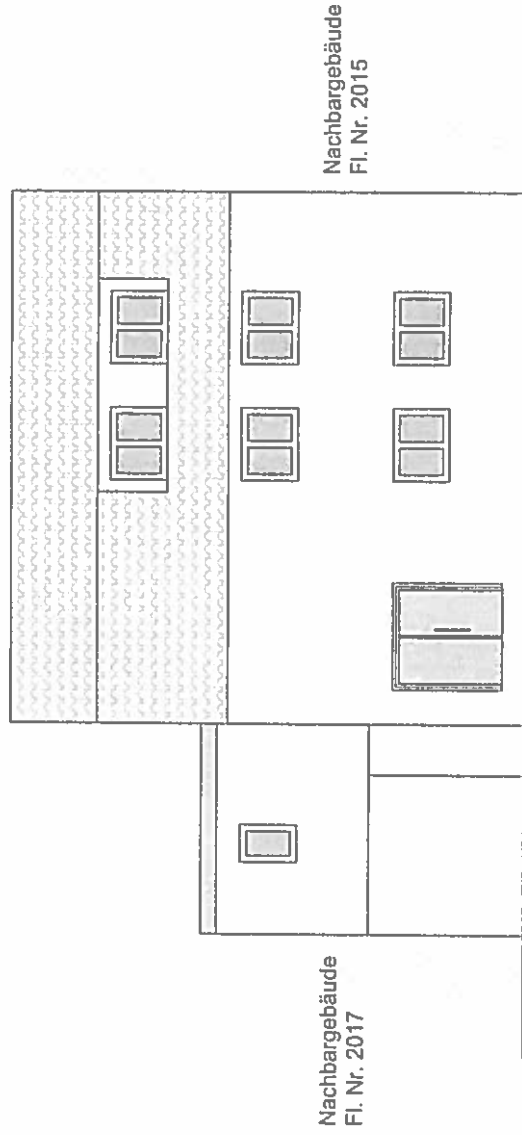


Ansicht Ost



Silcherstraße

Ansicht Nord (Straße)



Nachbargebäude  
Fl. Nr. 2017

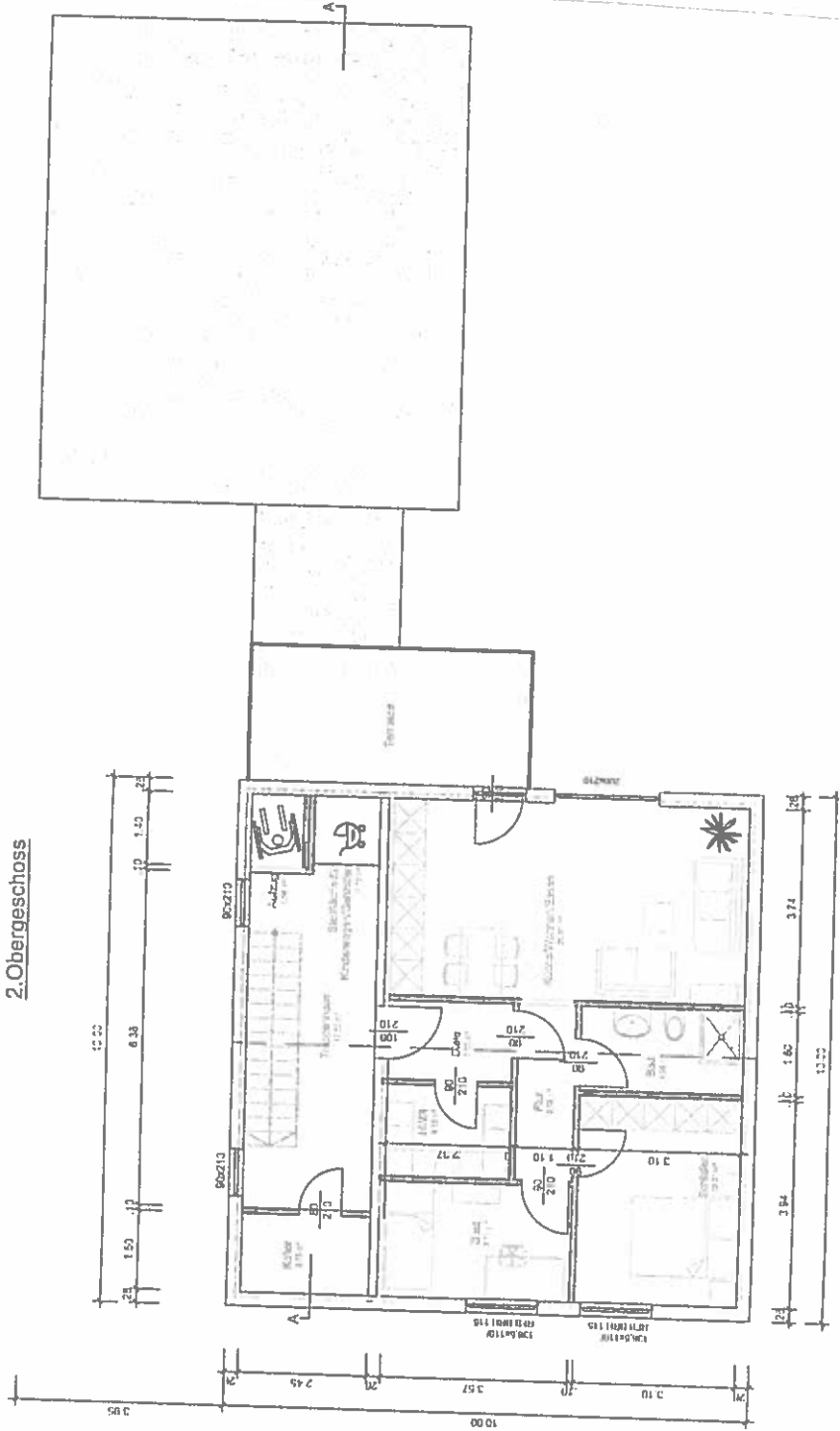
Nachbargebäude  
Fl. Nr. 2015





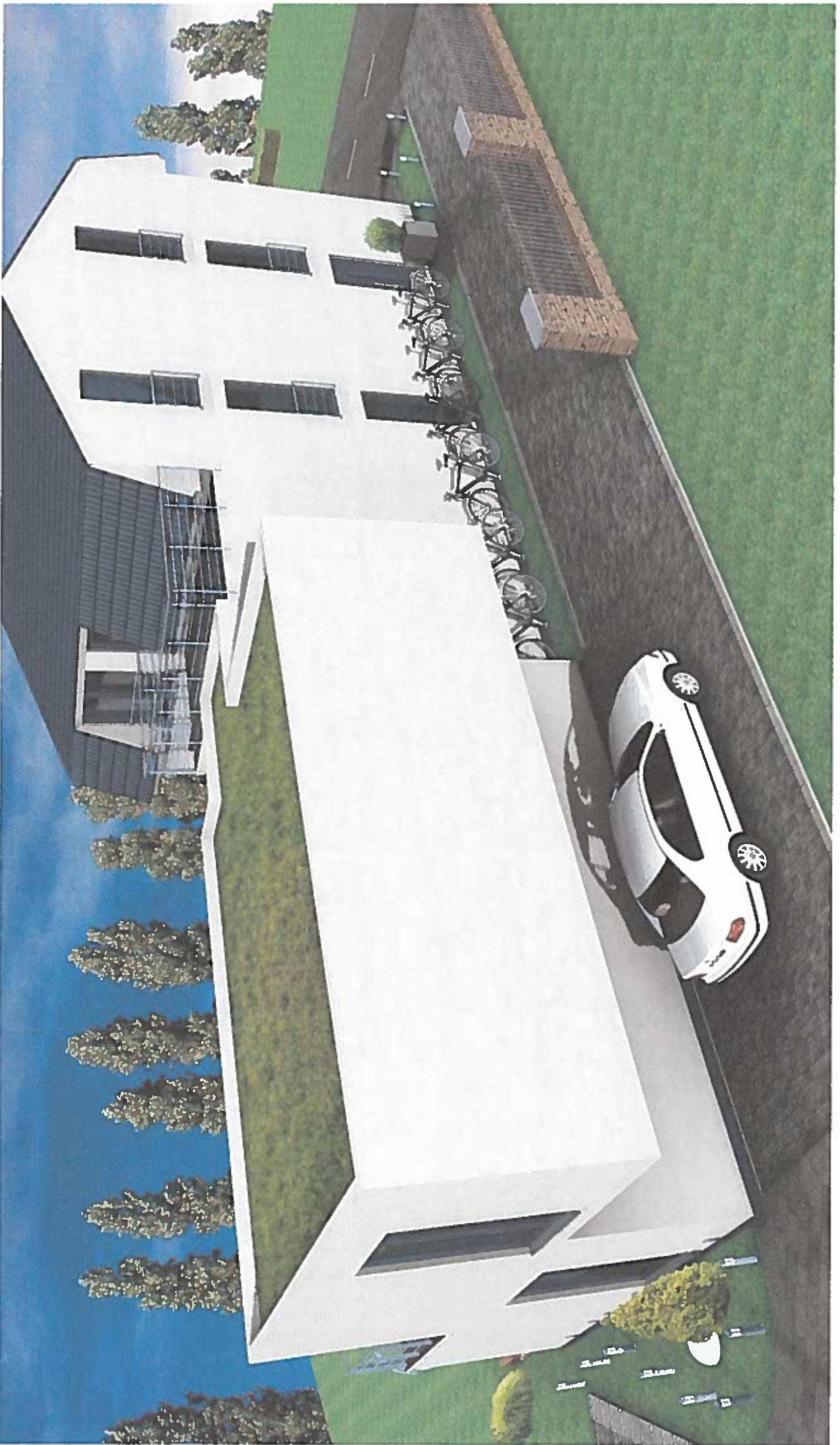


2. Obergeschoss



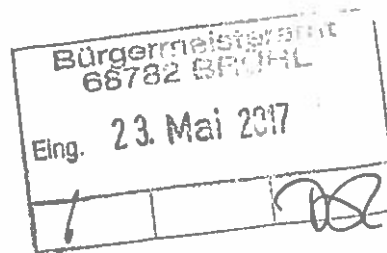






Renate Windmüller  
Silcherstr. 19  
68782 Brühl

Brühl, 22.05.2017



Bürgermeisteramt Brühl  
Ortsbauamt  
Hauptstraße 1  
68782 Brühl

**Ihr Schreiben vom 25.04.2017, Hinterlegung: 26.04.2017 - Aktenzeichen: BTB-Nr. 20/2017  
Angrenzerbenachrichtigung – Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Bau  
eines Mehrfamilienhauses, Kfz-Stellplatz, Garage (Doppelparker) auf dem Grundstück 68782 Brühl,  
Silcherstr. 17; Flst.Nr. 2016  
- EINWENDUNGEN -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des angrenzenden Flurstücks 2015 nehme ich Bezug auf Ihr o.g. Schreiben vom 25.04.2017.

Vorbemerkung:

Seit November 2015 gab es bereits für die Silcherstraße 17 in Brühl drei Bauanträge, eine Ortsbesichtigung des Gemeinderats Brühl und viermal Sitzungen des Ausschusses für Technik und Umwelt. In drei Sitzungen wurde das Bauvorhaben abgelehnt. In der 4. Sitzung gab es dann auf Betreiben des Bürgermeisters Herrn Dr. Göck/Empfehlung der Verwaltung ein gemeindliches Einvernehmen - die Mehrheit der Gemeinderäte war wohl dieser Angelegenheit nach so vielen Sitzungen überdrüssig. Der Bürgermeister argumentierte und war sich sicher, sollte es kein gemeindliches Einvernehmen geben, würde dieses durch das Einvernehmen des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises ersetzt. Der Bauantrag wurde letztendlich jedoch nicht vom Baurechtsamt genehmigt.

Um so verwunderlicher und dreister ist es nun, dass eine Planvorlage als Bauantrag vorgelegt wird, die fast identisch ist, ja sogar noch schlimmer ist, als die Planvorlage vom November 2015, für die es bereits im Dezember 2015 und Januar 2016 nach der Ortsbesichtigung kein gemeindliches Einvernehmen gab. In der Sitzung vom 25.01.2016 fasste der Ausschuss den Beschluss, dass es Gespräche im Ortsbauamt zwischen allen Beteiligten geben sollte, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Aber der Beschluss wurde ignoriert! Es fanden keine Gespräche zwischen der Bauherrengemeinschaft und den Angrenzern statt. In den Beratungsunterlagen für die Ausschussmitglieder und in der Ausschusssitzung am 04.04.2016 wurden hierüber falsche Tatsachenbehauptungen aufgestellt (siehe auch Niederschrift über diese Ausschusssitzung der Gemeinde Brühl im Internet). Monatelang lag ein Bauantrag, für den der zuständige Ausschuss des Gemeinderats Brühl sein Einvernehmen gab, beim Baurechtsamt auf Eis. Jetzt kommt es zu einem Personalwechsel im Baurechtsamt und plötzlich werden wieder neue Pläne beim Bauamt eingereicht, die noch gravierender für uns Angrenzer sind, aber mit einer noch stärkeren Gewinnerzielung für die Bauherrengemeinschaft einhergehen.

**Seite 2 zu Schreiben an  
Bürgermeisteramt Brühl/22.05.2017  
Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung: Bau MFH**

In der jetzigen Planvorlage wird ein Bauantrag vorgelegt, bei dem der Hauptkörper des Mehrfamilienhauses im Rahmen der baulichen Nutzung immer noch zu massiv in Höhe und Tiefe vorgesehen ist. Das geplante Wohnhaus 1 ist im Vergleich zu den Plänen vom November 2015 zwar 80 cm niedriger, jedoch übersteigt es immer noch die Firsthöhe meines Gebäudes und was noch gravierender ist, die Traufhöhe wurde um fast 1 m massiv erhöht, d.h. die Traufhöhe des geplanten Gebäudes ist nun mit 7,75 m mehr als doppelt so hoch wie die Traufhöhe meiner Doppelhaushälfte mit 3,83 m. Letztendlich sollen 3 Vollgeschosse entstehen. Die erdrückende Wirkung auf meine Doppelhaushälfte wird wieder ins Extreme gesteigert. Die geplante 5-Familien-Wohnanlage wirkt wie ein Fremdkörper in der näheren Umgebung. So empfand dies auch bereits die Mehrheit der Ausschussmitglieder bei der Ortsbegehung im Januar 2016. Bei der Ortsbegehung wurde eine Lösung mit 3 Wohnungen nahegelegt (siehe Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 25.01.2016, Seite 9/10 und Niederschrift über die Ausschusssitzung vom 04.04.2016, Seite 12) Die Mißachtung des Beschlusses des Gemeindevorstandsausschusses drückt mangelnden Respekt aus.

Beschreibung der näheren Umgebung/Wohngebiet:

Das Wohngebiet, in dem der gegenständliche 5-Familien-Wohnkomplex unmittelbar an der Grenze zu meinem Haus und Grundstück verwirklicht werden soll, ist ein gewachsenes Siedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern (maximal 1 - 2 Vollgeschosse und teilweise ausgebauten Dachgeschossen) ohne Einzelhandelsgeschäfte in einer 30 km/h Zone. Prägend und charakteristisch für die im Siedlungsgebiet in den 50er Jahren bebauten Grundstücke ist ein sehr großer Gartenanteil im hinteren Bereich.

Durch gegenseitige Rücksichtnahme wurden bisher Haus und Nebengebäude auf meinem Grundstück, Flurstück 2015, Silcherstr. 19 und dem Nachbargrundstück Flurstück 2016, Silcherstr. 17 so gebaut, dass für Renovierungsarbeiten (Gerüstbau, Streich- und Putzarbeiten, etc.) kein Nachbar auf das Grundstück des anderen musste.

Des Weiteren wurden bisher Erweiterungen/Anbauten bei Doppelhaushälften so durchgeführt, dass auch im rückwärtigen Bereich eine Fluchtlinie mit angeschlossenen Dachbauten (gleiche Dachneigung, gleiche First- und Traufhöhe) entstanden. Dieser Zustand soll auch künftig beibehalten werden.

Auflagen des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis zu einem ähnlich gelagerten Fall:

In der Silcherstraße 21/23, Brühl befand sich ursprünglich ein baugleiches Siedlungsdoppelhaus. Als erstes wurde die Doppelhaushälfte in der Silcherstraße 23 aufgestockt, wobei Firsthöhe sowie vordere und hintere Fluchtlinie erhalten blieben. Der damalige Eigentümer in der Silcherstraße 21 stellte dann 1999 eine Bauanfrage für ein 5-Familienhaus, wogegen die Nachbarn Einwendungen erhoben. Daraufhin bekam der Eigentümer in der Silcherstraße 21 vom Landratsamt RNK zur Auflage gemacht, dass er die Traufhöhe und Dachneigung von 35 Grad des Nachbargebäudes zu übernehmen hat. Durch diese beiden geometrischen Parameter ergab sich, dass die hintere Fluchtlinie eingehalten werden musste. Zudem bekam er zur Auflage gemacht, dass das geplante Gebäude maximal 2 Vollgeschosse haben darf (Aktenzeichen 98012974/012). Das Bauprojekt wurde nicht realisiert. Vor ca. 3 Jahren erfolgte in der Silcherstraße 21 dann ein Umbau, wobei genau diese Auflagen eingehalten wurden. Als Angrenzer hatte ich und die anderen Nachbarn diesbezüglich keine Einwendungen.

**Seite 3 zu Schreiben an  
Bürgermeisteramt Brühl/22.05.2017  
Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung: Bau MFH**

Die Aussage von Ortsbaumeister Herrn Haas in der Ausschusssitzung vom 04.04.2016, dass die Anzahl der Vollgeschosse heute nicht mehr zu berücksichtigen sei, ist irreführend. Nach § 34 BauGB ist das Maß der baulichen Nutzung maßgebend für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und genau dies beinhalteten auch die damaligen Auflagen des Landratsamtes RNK bzgl. der Kubatur (Traufhöhe, Dachneigung, 2 Vollgeschosse, etc.).

Auch ein weiterer Nachbar in der Silcherstraße 16 wollte Ende der 90er Jahre die Firsthöhe seine Doppelhaushälfte einen Meter höher bauen als die angrenzende Doppelhaushälfte. Auch ihm wurde dies untersagt. Er mußte sich an die Firsthöhe der nachbarlichen Doppelhaushälfte halten.

Weitere Einwendungen gegen das Bauvorhaben Silcherstraße 17:

Gegen den geplanten Neubau einer 5-Familien-Wohnhausanlage mit Garage (Doppelparkern), Flurstück 2016, Silcherstraße 17, Brühl, bestehen nach wie vor weitere insbesondere erhebliche bauplanungsrechtliche Bedenken und Einwände:

Das geplante Vorhaben fügt sich aufgrund seiner Dimensionen und dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ein, verstößt in mehrerlei Hinsicht gegen das baunachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Der geplante grenzständige Hauptbaukörper unterscheidet sich nach wie vor sowohl in seiner Massivität als auch insbesondere in seiner Höhe mit 3 Vollgeschossen signifikant von der maßgeblichen Wohnbebauung in der näheren prägenden Umgebung. Durch den geplanten 5-Familien-Wohnkomplex würde das Vorhabengrundstück zudem im deutlichen Widerspruch zur prägenden Umgebungsbebauung wesentlich tiefer, höher und verdichteter bebaut. In der derzeit geplanten, konkreten massiven Ausgestaltung wirkt die Wohnanlage mit Gartenbebauung, also insgesamt 2 massiven Wohnhäusern und einem Garagenkomplex (Breite: 10 m, Tiefe: 5 m, Höhe vermutl. 4 m) wie ein Fremdkörper, der sich gerade nicht in die Umgebungsbebauung integriert und nicht integrieren lässt.

Im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnbauten, zu denen auch mein Haus zählt, wirkt sich die geplante Bebauung erdrückend und rücksichtslos aus, auch weil Belichtung und Besonnung in unzumutbarer Weise eingeschränkt werden. Dies betrifft mein Hausanwesen und den anschließenden Grundstücksbereich aufgrund der Grenzbebauung in besonderem Maße.

Eine Grenzbebauung über die Tiefe des Baukörpers meines Hauses hinaus ist nicht zulässig. Der Teil des geplanten Vorhabens, der sich grenzständig nicht mit meinem Gebäude überdeckt, benötigt eine eigene Abstandsfläche. Ich bin nicht bereit, eine Baulast bzgl. des geplanten Neubaus (Grenzbebauung) einzugehen.



**Seite 4 zu Schreiben an  
Bürgermeisteramt Brühl/22.05.2017  
Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung: Bau MFH**

Die 5-Familien-Wohnhausanlage passt nicht in die Umgebungsbebauung in einem gewachsenen Siedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die massive Bebauung hat eine erdrückende Wirkung auf den Charakter meines Siedlungshauses. Durch die massive Bebauung im Verhältnis zu dem kleinen Siedlungshaus würde der gebildete Durchschnittsbetrachter das komplette Bauobjekt (beide Doppelhaushälften) als verunstaltet empfinden. Es entsteht durch den Neubau eine Insel geschlossener Bebauung in einem Wohngebiet mit offener Bebauung. Sollten die Pläne realisiert werden, dann kann künftig jeder in diesem Siedlungsgebiet genauso rücksichtslos vorgehen, um Renditeobjekte zu verwirklichen. Ist erstmal ein Präzedenzfall geschaffen, kann auch der Gemeinderat nichts mehr dagegen tun, dass Spekulanten dieses Siedlungsgebiet in seinem Charakter weiter zerstören. Jeder derzeitige Besitzer einer Doppelhaushälfte in der näheren Umgebung kann dann auf 3 Vollgeschosse erhöhen, auch wenn der Nachbar nur 1,5 oder 2 Geschosse hat, und wenn es die Grundstücksgröße hergibt eine massive Gartenbebauung vornehmen.

In der ganzen Silberstraße und in allen Straßen der näheren Umgebung sind bei allen Doppelhaushälften die Dachspitzen/Firsthöhen in einer Fluchtlinie. Die geplante Bebauung würde dies erstmalig durchbrechen. Bei allen Doppelhaushälften ist die Gebäudetiefe im hinteren Grundstücksbereich einheitlich; d.h. die Dächer werden nicht zur Gartenseite hin breiter. Es wurde zwar in mehreren Fällen im rückwärtigen Grundstück angebaut, dabei handelt es sich aber um eingeschossige Anbauten mit entsprechendem Grenzabstand und separatem Dach (Flachdach/Pultdach) bzw. um Anbauten, die auf dem nachbarlichen Grundstück deckungsgleich sind. Der massive Neubau des Mehrfamilienhauses passt nicht zu einer Doppelhaushälfte, was die Bautiefe, die Gesamthöhe und die Anzahl der Wohnungen und Stockwerke, nämlich 3 Vollgeschosse, betrifft. Die geplante massive Bebauung verunstaltet das Straßenbild und erdrückt regelrecht meine Doppelhaushälfte. Die geplante Dachform und Dachneigung, nämlich das geplante Mansarddach fügt sich ebenfalls nicht in die Umgebungsbebauung ein. Es gibt in der ganzen Umgebung kein vergleichbares Beispiel mit Mansarddach. All dies wirkt sich negativ auf den Verkaufswert meines Hauses aus. Die Ansicht West, die die Giebelseite meiner Doppelhaushälfte im Verhältnis zur massiven Giebelseite des geplanten Mehrfamilienhauses zeigt, verdeutlicht die Monstrosität des Bauvorhabens und Rücksichtslosigkeit der Bauherrengemeinschaft.

Bisher ist die Terrasse auf der Südseite meiner Doppelhaushälfte von der Ostseite der anderen Doppelhaushälfte nicht einsehbar. Dies ändert sich durch den geplanten Bau der Wohnanlage. Es gibt insgesamt 5 große Terrassen/Balkone. Das vordere Wohnhaus mit 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat 3 Terrassen/Balkone und das seitlich angebaute 2stöckige Wohnhaus mit 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche im bisherigen Gartenbereich hat 2 Terrassen/Balkone. Darüber hinaus sind im hinteren Wohngebäude insgesamt 10 große bodentiefe Panoramafenster/Glastüren in Richtung meines Grundstücks. Dies ist ein massiver Eingriff in unsere Privatsphäre. Bisher befand sich auf dieser Seite nur eine Mauer vom Wohnhaus des übernächsten Nachbarn (Flurstück 2017), ohne Fenster und Türen zu meiner Grundstücksseite. Von dieser Seite war mein Grundstück also bisher nicht einsehbar. Die Fenster des Wohnhauses, Flurstück 2017 sind zur Anton-Bruckner-Straße ausgerichtet und für keinen Nachbarn störend. Vor ein paar Jahren am 02.06.2005 teilte mir Herr Hillmann, damaliger Leiter des Ortsbauamtes der Gemeinde Brühl auf Nachfrage mit, dass eine Gartenbebauung in der Silberstraße unzulässig sei, und genau eine solche Gartenbebauung mit einem massiven Zweifamilienhaus plus Garagenkomplex soll jetzt vorgenommen werden.

**Seite 5 zu Schreiben an  
Bürgermeisteramt Brühl/22.05.2017  
Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung: Bau MFH**

First- und Traufhöhe werden überschritten im Vergleich zu den anderen Doppelhaushälften in der Silcherstraße. Prägend für die Umgebungsbebauung im Geviert ist, dass bisher bei Um- bzw. Neubauten von Siedlungs-Doppelhaushälften die Firsthöhe vom nachbarlichen Gebäude übernommen sowie eine Dachneigung von 35 Grad eingehalten wurde. Hierdurch wird eine Grenzbebauung vermieden, die zu Konflikten führen kann. Die vergleichbare Bebauung wie bei der nachbarlichen Doppelhaushälfte, Flurstück 2014, Silcherstr. 21 ist ein positives Beispiel für einen gelungenes Bauvorhaben, da hier wie auch in allen anderen Fällen die Traufhöhe, Dachneigung und die Fluchtlinie auf der Straßen- und Gartenseite gemäß §34 BauGB gewährleistet und eine Grenzbebauung vermieden wurde.

Der Schall-, Wärme- und Brandschutz zwischen meiner Doppelhaushälfte und dem geplanten Neubau ist mangelhaft. Zwischen der bestehenden gemeinsamen Hausgiebelwand und der neu geplanten Hausgiebelwand des Wohnhauses 1 ist ein entsprechend starker Schall- und Wärmeschutz, der den Brandschutzvorschriften entspricht, anzubringen. Die neu zu errichtende Hausgiebelwand muss eine Stärke aufweisen (mind. 30 cm), damit in diese 30 cm tiefe Löcher zur Verankerung der neuen Deckenkonstruktionen (Stahlträger, Betondecke, etc.) gebohrt werden können. Die bisherige gemeinsame Wand darf hierfür nicht angebohrt werden, da sie von der Statik her nicht geeignet ist, die neuen Deckenkonstruktionen mit zu tragen.

Da der geplante 5-Familien-Wohnkomplex künftig keine Kellerräume im Untergeschoss mehr haben soll, werden meine Fundamente mit freigelegt. Es muss gewährleistet sein, dass das Kellerfundament meiner Doppelhaushälfte weder durch den Abbruch noch durch den Neubau zu Schaden kommt. Weiter muss gewährleistet sein, dass Erweiterungen meines Kellers problemlos durchgeführt werden können, ohne die nachbarliche Bodenplatte unterfangen zu müssen. Es muss deshalb jetzt schon beim Neubau des Wohnhauses 1 von der Bauherrengemeinschaft eine Wand zum Abstützen errichtet werden und ein Unterfangen der Bodenplatte des geplanten Gebäudes erfolgen, so dass jedes Gebäude für sich alleine, mit oder ohne Keller, stehen bleiben kann. In der Gemeinde Brühl sind in der Vergangenheit bei Reihenhäusern mit und ohne Keller Probleme diesbezüglich aufgetreten. Das Verwenden von zermahlenem Abbruchschutt zum Auffüllen der alten Kellerräume auf dem Grundstück, Flurstück 2016, Silcherstr. 17 ist meines Wissens rechtlich nicht zulässig. Der alte Keller muss ausgegraben, mit Schotter verdichtet, mit Stützpfählen versehen und neu gegründet werden.

Der Grünflächenanteil wird durch das geplante Bauvorhaben weiterhin extrem reduziert. Er ist im Vergleich zu den Grünflächenanteilen in der Nachbarschaft extrem gering, und das bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 559 m<sup>2</sup>. Es entsteht eine radikal erhöhte Verdichtung des Wohnraums in der Nachbarschaft. Dies führt zu mehr Lärm, Abgasen und zugeparkten Straßen. Unsere Lebensqualität und Gesundheit werden stark negativ beeinträchtigt.

Es wurden im Nachbargarten, Silcherstraße 21 und auch in unserem Garten seit mehreren Jahren Zauneidechsen gesichtet, die auf der Liste IV der FFH-Richtlinie für besonders geschützte Tierarten der Europäischen Union aufgenommen wurden. Des weiteren gibt es in unserem Garten seltene Holzbienen. Es ist zu erwarten, dass auf dem Grundstück der Silcherstraße 17 ebenfalls diese geschützten Arten vorkommen, insbesondere weil der Garten in den vergangenen Jahren nicht mehr regelmäßig bewirtschaftet wurde. Aus den vorgenannten Gründen fordern wir vor Baubeginn eine Biotopkartierung.

**Seite 6 zu Schreiben an  
Bürgermeisteramt Brühl/22.05.2017  
Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung: Bau MFH**

Das Dach meines Hauses ist optimal nach Süden ausgerichtet, um eine Photovoltaikanlage zu installieren. Durch die geplante Bebauung ergibt sich eine Beschattung, vor allem am Vormittag von Osten, so dass mir Ertragsnachteile entstehen werden. Durch die fehlende Besonnung verändern sich die Lichtverhältnisse in unseren Wohn- und Schlafräumen in unzumutbarer Weise.

Unsere Wohn- und Schlafräume sind auf der südlichen Gebäuderückseite zum Garten hin ausgerichtet, um Verkehrslärm zu meiden. Da wir einen leichten Schlaf haben, war dies auch ausschlaggebend für den Hauskauf vor 14 Jahren. Durch das geplante Bauvorhaben wird sich künftig auf dem vorherigen Gartengrundstück des Nachbarn ein Garagenkomplex (8 Stellplätze als Doppelparker) befinden. Doppelparker sind durch das Herauf- und Herunterfahren der Metall-Stellplätze für ihren hohen Lärmpegel bekannt. Hierdurch werden wir tagsüber im Garten, Wohnzimmer und auf unserer Terrasse sowie abends und nachts im Schlafzimmer durch Lärm (An- und Abfahren, Herauf- und Herunterfahren der Stellplätze, Rangieren, Zuschlagen der Autotüren, röhrenden Motorradlärm) und Abgas-Emissionen in einem unzumutbaren Ausmaß gesundheitlich beeinträchtigt. Da Doppelparker öfters ausfallen, umständlich zu bedienen sind und für viele heute übliche Fahrzeugtypen (Freizeitmobile, SUV, Golf 5, Mercedes A-Klasse, Smart, etc.) nicht benutzt werden können, ist auch zu befürchten, dass die Bewohner Ihre Stellplätze nicht anfahren und die ohnehin problematische Parkplatzsituation in der Silcherstraße und Nebenstraßen sich noch weiter verschärft. Dadurch wird die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge erschwert bzw. unmöglich. Dies kann nicht im Interesse der Gemeinde Brühl sein und schon gar nicht in unserem eigenen persönlichen Interesse, da im Notfall einer Rettung wertvolle Zeit verloren geht. Des Weiteren ist direkt neben dem Garagenkomplex ein Kinderspielplatz geplant. Wir sehen darin auch eine beträchtliche Gefahr für die spielenden Kinder. Beim Rückwärtsrangieren oder beim Bedienen der Hebebühnen werden kleine Kinder leicht übersehen.

In den vorliegenden Plänen zum Bauantrag fehlt die Profilansicht des Garagenkomplexes (8 Stellplätze als Doppelparker). Insbesondere gibt es keine Angaben zur Höhe. Wir gehen von einer Höhe von ca. 4 m aus. Keinem Grundstückseigentümer würde an der Grundstücksgrenze der Bau einer Mauer oder eines Gartenzaunes in solcher Höhe genehmigt werden. Da dieser Sperrriegel direkt an unser Grundstück grenzt, wird auch unser Obstanbau durch weniger Besonnung in Mitleidenschaft gezogen.

Gemäß Landesbauordnung, § 35, Abs. 4, sind pro Wohnung 2 Fahrradstellplätze, d.h. für 5 Wohnungen 10 Fahrradstellplätze erforderlich. Es fehlen in den Plänen insgesamt 4 Fahrradstellplätze. Diese Situation läßt befürchten, dass Fahrradbesitzer ihre Fahrräder künftig an unserem Gartenzaun abstellen.

Gemäß Garagenverordnung GaVO vom 7. Juli 1997 müßte die „Tunneldurchfahrt“ beim Wohnhaus 2 eigentlich 5 m breit sein wegen möglichen Gegenverkehrs (§4, Abs. 4). Eigentlich müsste auch die Zufahrt insgesamt breiter sein, da sich hier der Hauseingang zu beiden Wohnhäusern und auch die Fahrradstellplätze befinden. Die geplante Breite der Tunneldurchfahrt von 3 m verschmälert sich in der Realität noch weiter, da zum Nachbargrundstück, Flurstück 2017 keine tragende Wand bzw. Träger und Brandschutzmauer im Bauplan ersichtlich sind. Auch ein Schallschutz zum Nachbargrundstück und Wohnhaus 2 fehlt. Die geringen Fahrbahnbreiten führen zu unnötigem Rangierverkehr und verursachen mehr Lärm und Abgas-Emissionen, die unsere Gesundheit beeinträchtigen.

**Seite 7 zu Schreiben an  
Bürgermeisteramt Brühl/22.05.2017  
Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung: Bau MFH**

Die Angaben zur Berechnung des umbauten Raums sind intransparent. Es fehlt die Berechnung des umbauten Raums für den Garagenkomplex.

Durch die Abgas- und Feinstaub-Emissionen ist unser biologischer Obst und Gemüseanbau im eigenen Garten stark beeinträchtigt. Dies schadet unserer Gesundheit. Ein Pfirsichbaum einer besonderen und seltenen Sorte in unmittelbarer Nähe meines Wohnhauses und zur Grenze unseres Nachbarn wird das derzeit geplante Bauvorhaben mit Sicherheit nicht überstehen und spätestens durch die Beschattung des Anbaus eingehen. Überall in der näheren Umgebung sind Stellplätze und Garagen seitlich neben den Gebäuden angeordnet, das zeugt von gegenseitiger Rücksichtnahme und trägt zur Erhaltung des Wohnfriedens und der Gesundheit der Bewohner bei.

Bei einem Hausverkauf in der Zukunft entsteht mir durch den geplanten massiven Bau der Wohnanlage auf dem Immobilienmarkt eine starke Verkaufspreisminderung.

In der Vergangenheit wurden bereits viele unpassende Vergleiche von der Verwaltung herangezogen, die belegen sollten, dass sich das Bauvorhaben in der Silcherstraße 17, Brühl in die Umgebungsbebauung einfügen würde. Vorsorglich widerlegen wir erneut die damals aufgestellten Behauptungen:

Verglichen wurde die Kubatur des geplanten Bauvorhabens in der Silcherstraße 17 mit freistehenden Gebäuden in der Richard-Wagner-Straße, die von Anfang an so gebaut wurden wie sie heute sind. Es handelt sich hier wie gesagt um freistehende Gebäude und nicht um Doppelhaushälften. Es wurde in der ganzen Richard-Wagner-Straße und auch in der näheren Umgebung nicht ein einziger 5-Familien-Wohnkomplex nachträglich an eine Doppelhaushälfte „geklatscht“ mit einer so monströsen erdrückenden und rücksichtslosen Wirkung wie dies in der Silcherstraße 17/19 geplant ist. In der Richard-Wagner-Straße gibt es keine Doppelhäuser, keine Siedlungshäuser und die Bebauung entstand zu einem späteren Zeitpunkt, ca. 20 Jahre später wie in der Silcherstraße, so dass die Baustruktur dort als prägende Umgebungsbebauung absolut nicht vergleichbar ist.

Verglichen wurde des weiteren die Gebäudetiefe eines freistehenden Wohnhauses in der Anton-Bruckner-Straße 23 mit dem geplanten Neubau in der Silcherstraße 17. Der Vergleich ist insofern unpassend, weil es sich hier um ein Gebäude handelt, welches mit der Giebelseite zur Straße steht. Die Gebäudebreite an der Giebelseite unterscheidet sich nicht von der Gebäudebreite unseres Hauses an der Giebelseite.

Verglichen wurde auch die Gebäudetiefe eines Wohnhauses in der Anton-Bruckner-Straße 27 mit dem einst geplanten 6-Familienhaus. Hier ist der Vergleich weiterhin deswegen unpassend, weil er einfach nicht stimmt. Erstens unterscheidet sich die Gebäudetiefe (Giebelseite) nicht wesentlich von der unseren. Zweitens handelt es sich um eine Doppelhaushälfte deren Kubatur der des Nachbarhauses exakt gleicht.

Seite 8 zu Schreiben an

Bürgermeisteramt Brühl/22.05.2017

Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung: Bau MFH

Verglichen wurde das Bauvorhaben mit dem Gemeindehaus in der Anton-Bruckner-Straße 29, Ecke Beethovenstraße, Ecke Silcherstraße. Dies ist kein vergleichbares Beispiel, da es sich hier wiederum um ein freistehendes Gebäude und nicht um eine Doppelhaushälfte mit erdrückender Wirkung handelt. Es grenzt außerdem an 3 Seiten an Straßen und hat nur einen angrenzenden Nachbarn. Es muss die Umgebungsbebauung als Vergleich herangezogen werden. Diese ist in der Beethovenstraße insgesamt dichter und massiver und nicht vergleichbar mit der Silcherstraße. Im Hinblick auf die Silcherstraße wirkt dieses Gebäude wie ein Fremdkörper oder Ausreißer, der von einzelnen Gemeinderäten auch als „Bausünde“ bezeichnet wird. Daher gehört dieses Gebäude nicht zur prägenden Umgebungsbebauung. Schließlich werden aber auch bei diesem Gemeindehaus die Fluchtlinien auf der Gebäuderückseite eingehalten, was bei dem Bauvorhaben in der Silcherstraße 17 nicht der Fall ist. Diese Auffassung wurde in zwei Ausschusssitzungen auch von allen Gemeinderatsfraktionen außer der SPD in Brühl so vertreten.

Ein weiteres Beispiel war das Objekt „Silcherstraße 13A“, das in der Vergangenheit als Vergleich herangezogen wurde, um eine größere Bautiefe zu rechtfertigen. In diesem Falle handelt es sich aber um 3 aneinander gebaute Reihenhäuser (Silcherstraße 13A, 13 und 11) als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, die nicht vergleichbar sind mit den Doppelhaushälften in der Silcherstraße 17/19. Alle 3 Reihenhäuser haben die gleiche Bautiefe, so dass keine direkte Grenzbebauung vorliegt. Bei den 3 Reihenhäusern passen First- und Traufhöhe zueinander. Die Reihenhäuser sind wesentlich niedriger, sie verfügen über maximal 2 Vollgeschosse und haben noch nicht einmal kleine einfache Dachgauben. Die Reihenhäuser grenzen an zwei Seiten an eine Straße. An den anderen beiden Seiten, d.h. zu den anderen Nachbarn wurde großflächig Abstand gehalten. Selbstverständlich besteht bei den Reihenhäusern keine gegenseitig erdrückende Wirkung. Insgesamt betrachtet können diese 3 Reihenhäuser in der Silcherstraße 13A, 13 und 11 nicht mit dem geplanten massiven Hauptbaukörper in der Silcherstraße 17 verglichen werden.

Bei den Ausschusssitzungen am 04.04.2016 und 13.06.2016 hatten wir Angrenzer den Eindruck, dass der Bürgermeister Herr Dr. Göck, das Bauvorhaben aus persönlichen Gründen unbedingt zu Gunsten der Bauherrengemeinschaft/Herrn Brunner durchsetzen wollte. Meiner Meinung nach wirkte der Bürgermeister befangen. Er hatte das geplante Bauvorhaben z.B. am 04.04.2016 als einzigen Tagesordnungspunkt von 10 Tagesordnungspunkten zur Chefsache gemacht und so zog sein Ortsbaumeister Herr Haas unpassende Vergleiche heran. So nimmt es auch kein Wunder, dass in der Sitzung eine leidenschaftliche Debatte entstand zwischen Gemeinderäten, die sich seltsamerweise gegen ihre eigene Fraktion stellten und anderen Gemeinderäten, die die Struktur des bisherigen gewachsenen Siedlungsgebietes erhalten wollten.

Abschließend ist nochmals zu betonen, dass das gesamte Bauprojekt einschließlich der Zufahrt/Tunneldurchfahrt/Tunnelüberbauung von wenig bis gar keiner Rücksichtnahme der Bauherrengemeinschaft gegenüber den Angrenzern und künftigen Bewohnern zeugt. Die Tunneldurchfahrt ist durch die Schallübertragung/Resonanzwirkung eine Zumutung. Es entsteht dadurch ein Entzündungsherd für nachbarlichen Unfrieden, insbesondere auch dadurch weil in Zukunft weitere derartige Auswüchse gerechtfertigt würden. Alle 3 Angrenzer haben weiterhin massive Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

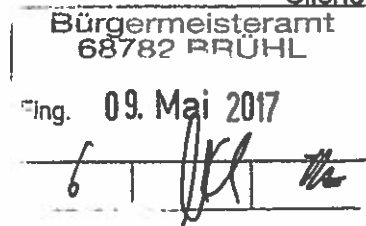
  
Renate Windmüller

Birgit Noller und Heidi Dobrotka

Brühl, den 08.05.2017

Silcherstr. 15

Bürgermeisteramt Brühl  
Bauamt  
Hauptstraße  
68782 Brühl



**Betreff: Widerspruch gegen den Bebauungsplan Flst. Nr. 2016, Silcherstr. 17**

Erneut wurde uns ein neuer Bebauungsplan vorgelegt, bei dem es sich immer noch um ein 5-Familienhaus handelt. Der Großparkplatz im Garten jetzt mit je 4 Doppelparkern erhöht den Geräuschpegel zusätzlich.

Ein 5-Familienhaus zwischen 1- und 2- Familienhäusern passt nicht zum Erscheinungsbild unserer Siedlungsbebauung.

Wie dreist ist das denn, dass nun schon wieder ein Bebauungsplan wie der vom 19.10.2015 vorliegt, der das gesamte Grundstück bebaut: Wohngebäude, Einfahrt und Parkplätze.

Dieses Bauvorhaben wurde damals vom Gemeinderat abgelehnt.

Ist der Bauherr jetzt so sicher, dass das jetzt so genehmigt wird ?

Geändert hat sich am Bauplan wenig. Es wurden einige Daten verschoben aber nicht aufgehoben.

Denkt denn der Bauherr, dass wir Anwohner bzw. unser Gemeinderat das nicht bemerken?

Man muss nur den Antrag vom 19.10.15 mit dem jetzigen vergleichen, um dies festzustellen.

Eine Durchfahrt direkt an unserem Wohngebäude (Tunneleffekt) ist auch wieder vorgesehen, obwohl wir uns dagegen strikt wehren.

Terrassen fast direkt an der Grundstücksgrenze mit Blick auf das Nachbargrundstück, ... welcher Nachbar möchte das haben?

Der Großparkplatz im hinteren Bereich des Grundstücks birgt zusätzliche Belastungen durch Lärm und Abgase ( 4 Doppelparkplätze ).

Der Spielplatz direkt neben dem Parkplatz ist ein Hohn. Wer schickt seine Kinder da zum Spielen hin ?

Bei 5 Wohneinheiten wird sich die Parksituation für Fahrzeuge auf die öffentlichen Parkplätze immer noch auswirken. Wenn sich die Anwohner nicht strikt an die Stellplätze halten, und der Besuch auch irgendwo parken will, dann wird sich die Parksituation in der Brucknerstrasse verschärfen.

Die Silcherstrasse ist jetzt schon überfüllt, so dass in der Brucknerstrasse geparkt werden müsste.

Bei der letzten Überprüfung der Feuerwehr und der Polizei wurde festgestellt, dass beim parallelen Parken die Fahrwege für die Feuerwehr nicht ausreichen.

Beim Abriss der Garage wird die Isolierung an unserem Haus unterbrochen.

Wir bestehen darauf, dass der Bauherr diese fachmännisch anbringen lässt.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Noller

Heidi Dobrotka

Heiko Geschwill  
Ringstraße 5  
68766 Hockenheim

15.05.17

Bürgermeisteramt  
68782 Brühl  
Hauptstraße 1



Betreff: BTB-Nr. 20/2017  
Silcherstraße 17 v. 25.04.17

### Einspruch

In obiger Bausache Lageplan 2018 erheben wir Einspruch.

- Nr. 1 Garage-Doppelparker  
( Lärmbelästigung, Tunneleffekt )
- Nr. 2 Spielplatz 15 m<sup>3</sup>  
( Lärmbelästigung )
- Nr 3. Grenzbebauung

Geschwill, Heiko

# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

Landkreis: Rhein - Neckar  
Gemeinde: Brühl  
Gemarkung: Brühl  
Bauherr: Bauherrengemeinschaft Brühl  
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses

Vergleich:  
1. Antrag vom  
25.01.2016



Maßstab 1:500



{Dateiname: BHG-Brühl-141066LP1}

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Gefertigt: Sinshelm, den 19.10.2015



VERMESSUNGSBÜRO

**Vermessungsbüro**  
Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Strauß  
Dresdener Straße 5  
74369 SINSHELM  
Tel. 07231-975105 Fax 07231-976107

Asbecker Weg 10  
74321 HELMSTADT-BARGEN  
Tel. 05255-91000 Fax 05255-91001  
E-Mail: OEBV.STRAUSS@t-online.de  
Sachverständiger (§6 Abs. 3 LBOVVO-SW)

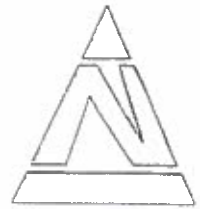


# LAGEPLAN

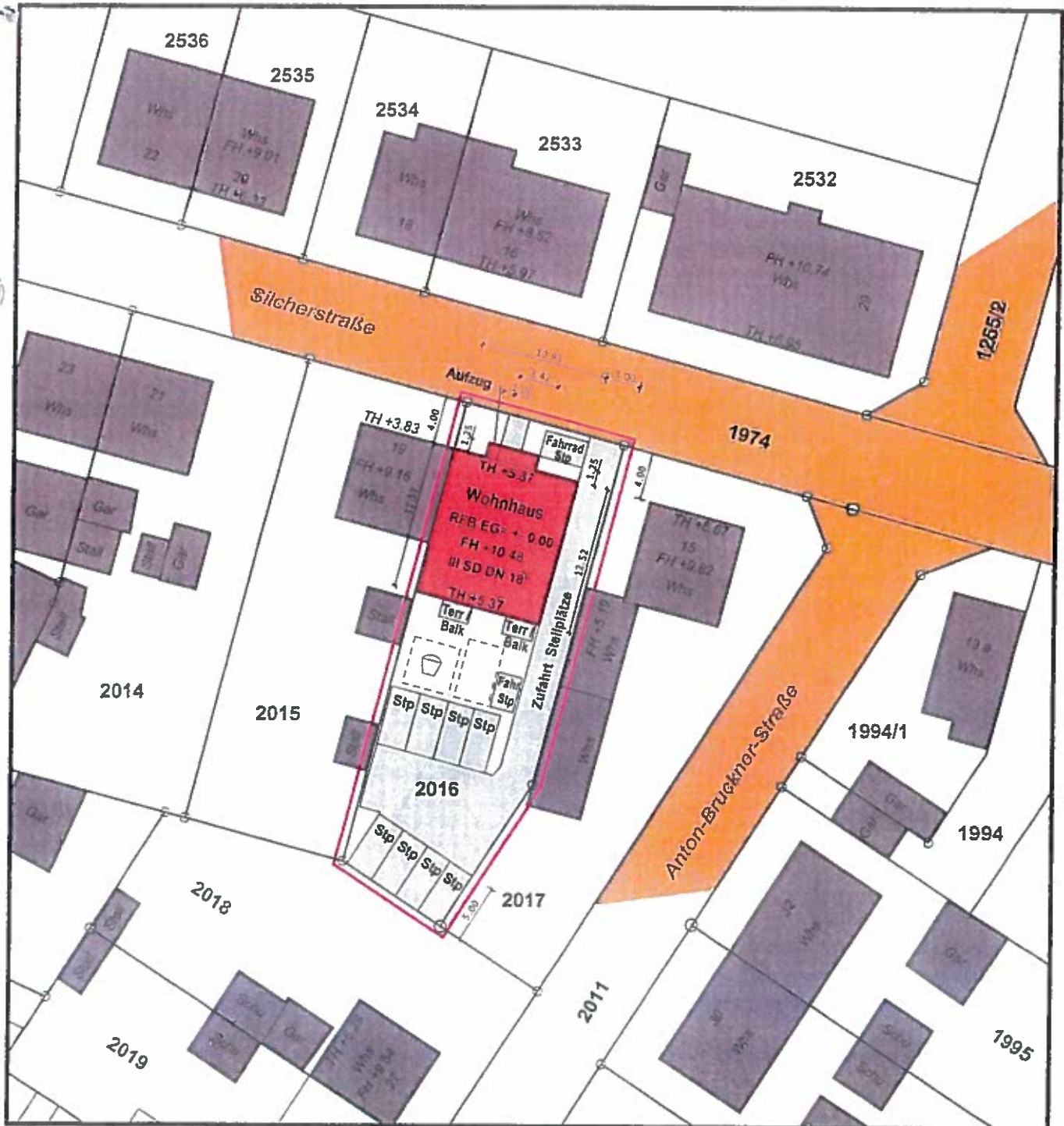
zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

Landkreis: Rhein - Neckar  
Gemeinde: Brühl  
Gemarkung: Brühl  
Bauherr: Bauherrengemeinschaft Brühl  
Bauvorhaben: Neubau eines 6-Familienwohnhaus

Vergleich:  
2. Antrag vom  
04.04.2016



Maßstab 1:500



[Dateiname: BHG-Brühl-141088LP2]

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Gefertigt Sinsheim, den 15.03.2016



Wir vermessen die Welt.

Vermessungsbüro

Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Strauß  
Dresdener Straße 5  
74889 SINSHEIM

Tel. 07261-976105 Fax 07261-976107

Asbacher Weg 10

74921 HELMSTADT-BARGEN

Tel. 06268-91000 Fax 06268-91001

E-Mail: OEBV.STRAUSS@t-online.de

Sachverständiger (§5 Abs. 3 LBOVVO-BW)

# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

Landkreis: Rhein - Neckar

Gemeinde: Brühl

Gemarkung: Brühl

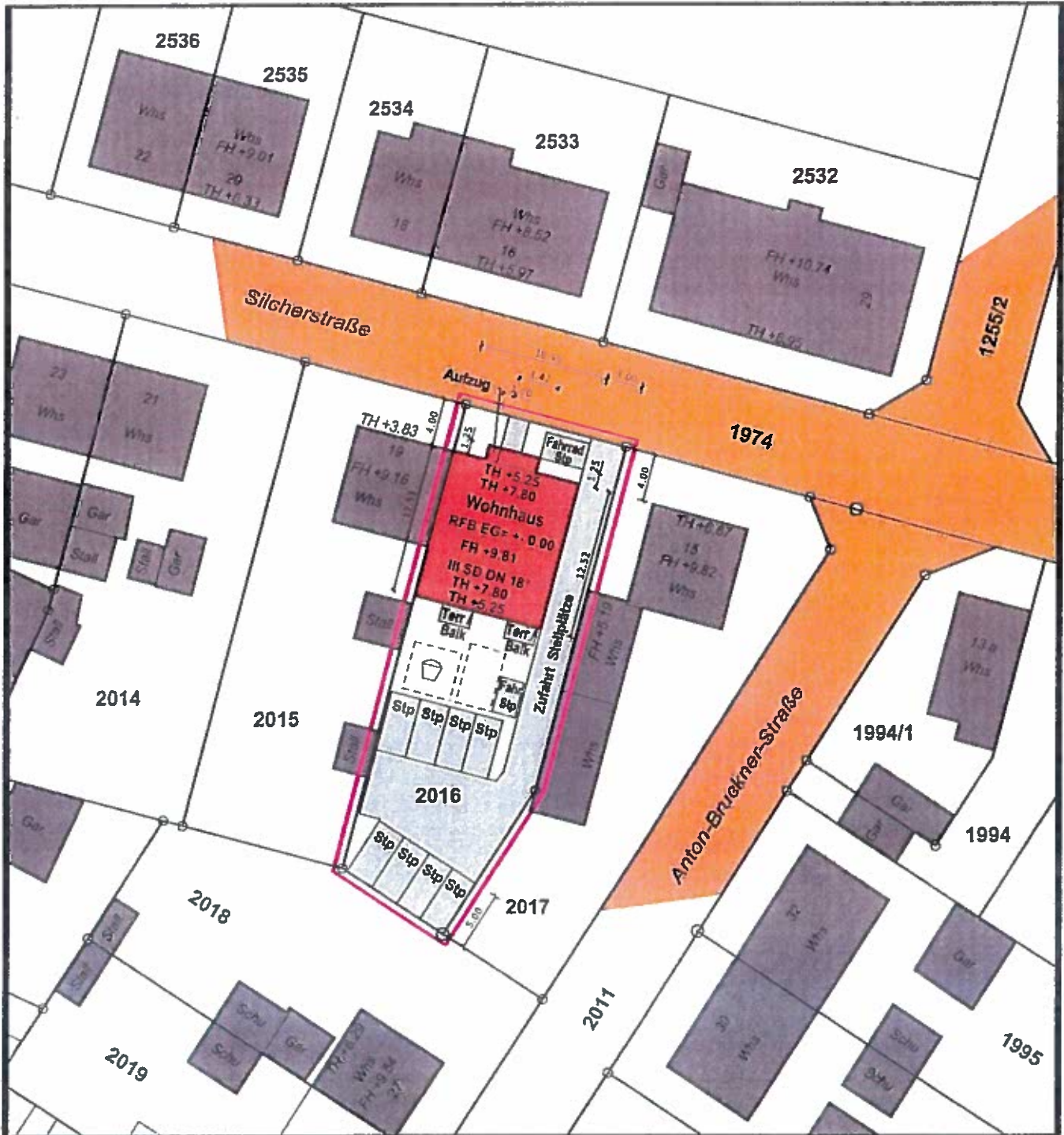
Bauherr: Bauherrengemeinschaft Brühl

Bauvorhaben: Neubau eines 6-Familienwohnhaus

Vergleich:  
3. Antrag  
vom 13.06.2016



Maßstab 1:500



[Dateiname: BHG-Brühl-141086LP2]

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Gefertigt Sinsheim, den 02.05.2016



Wir vermessen die Welt.

Vermessungsbüro

Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Strauß  
Dresdener Straße 5  
74689 SINSHEIM

Tel. 07261-976105 Fax 07261-976107

Asbacher Weg 10

74921 HELMSTADT-BARGEN

Tel. 06268-91000 Fax 06268-91001

E-Mail: OEBV.STRAUSS@t-online.de

Sachverständiger (§5 Abs. 3 LBOVVO-BW)