

Beschlussvorlage (Nr. 2017-0087)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	10.07.2017

TOP: 4

Antrag auf Baugenehmigung und sanierungsrechtliche Genehmigung – Neubau zweier Doppelhaushälften und Abbruch eines Althauses mit Scheunen
Baugrundstück: Flst.Nr. 63/2, Hauptstr. 31

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30 i.V.m. 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Sachverhalt:

Bauherr: Akyildiz Ismet, Ketsch

Auf dem Grundstück Hauptstr. 31 (Flst.Nr. 63/2) wird im Baugenehmigungsverfahren der Neubau zweier Doppelhaushälften mit insgesamt 5 Gauben (im vorderen und hinteren Teil jeweils unter 70 % der Gebäudebreite; Firsthöhe: 9,80 m, Traufhöhe: ca. 6,40 m) mit je zwei Stellplätzen und der Abbruch eines Althauses mit Scheunen beantragt. Die insgesamt vier Stellplätze befinden sich im hinteren Grundstücksteil und sind über eine Hofzufahrt im Erdgeschoss zu erreichen. Überdachte Fahrradabstellplätze (Anzahl: 4) werden dort ebenfalls nachgewiesen.

Das Objekt befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes „Hauptstraße II“ und nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan aus dem Jahr 1953), der allerdings nur die Bau- und Straßenfluchten regelt, und ist demnach nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten.

Mit dem Baugrundstück Hauptstr. 31 hatte sich der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 25.07.2016 beschäftigt und einen ersten Antrag auf Baugenehmigung und sanierungsrechtliche Genehmigung des Bauherrn einstimmig abgelehnt. Es wurde seinerzeit in Aussicht gestellt, bei Reduzierung der Kubatur des Gebäudes und der 4 Wohneinheiten geänderte Pläne zu einer neuen Entscheidung vorzulegen.

Daraufhin wurde nun die Kubatur verändert (Firsthöhe von 11,0 m auf 9,80 m vermindert; die Bautiefe wurde um einen Meter zurückgenommen) bei nur noch zwei Wohneinheiten

(anstatt vorher vier WE, daher nur noch 4 Stellplätze). Die Grundstückszufahrt wurde von 3,0 m (vorher) auf 3,55 m erhöht.

Ein Bauvorhaben u.a. 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. Dies ist unseres Erachtens hier der Fall, da es in der Hauptstraße ebenfalls vergleichbare Häuser mit Dachgauben zur Straßenseite gibt.

Die LBBW hat mit Schreiben vom 26.06.2017 in Verbindung mit ihrem Schreiben vom 18.04.2017 die sanierungsrechtliche Genehmigung zum Bauvorhaben erteilt.

Der Bürgermeister:



Beratungsergebnisse

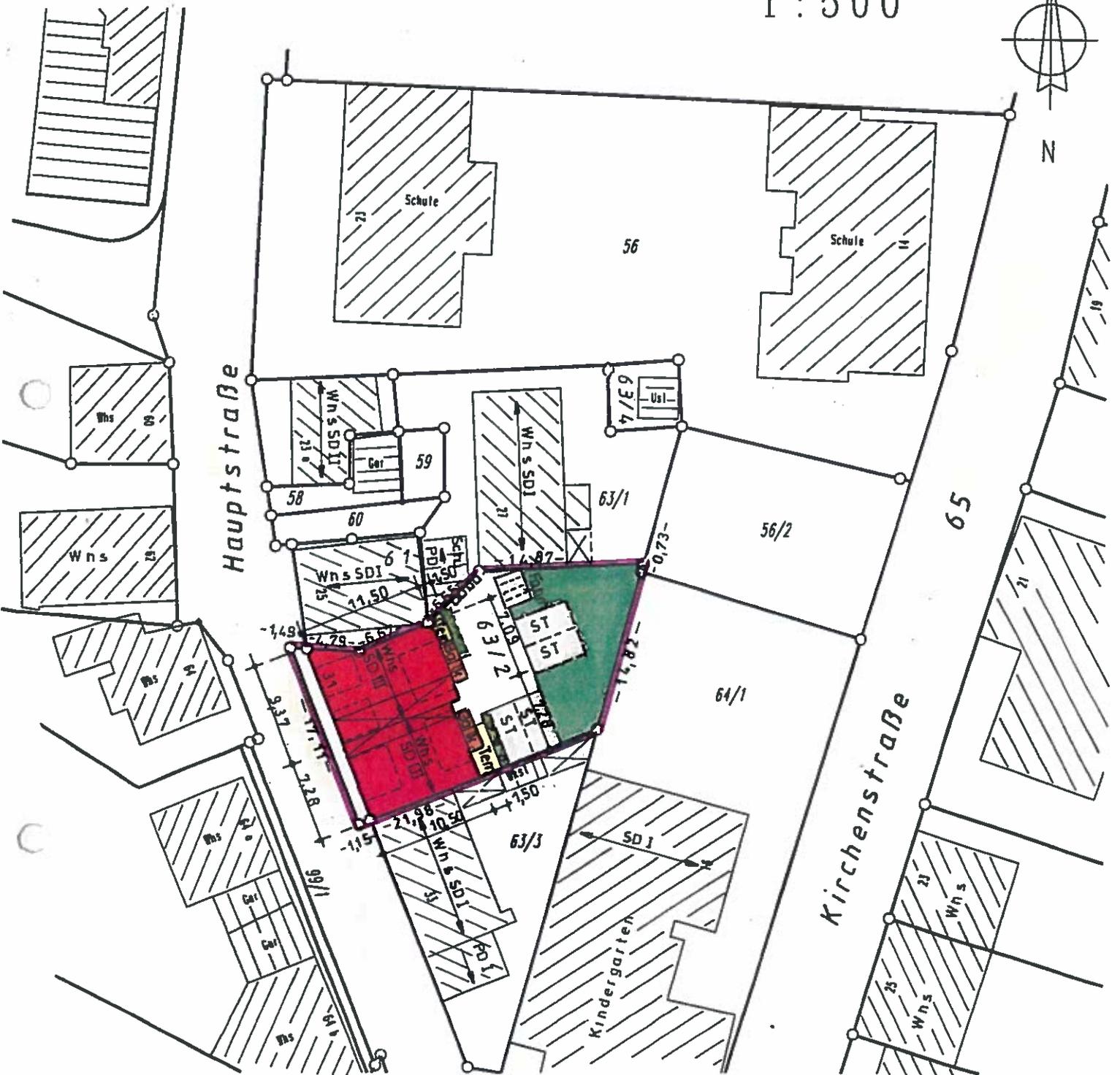
Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

Kreis: Rhein-Neckar
 Gemeinde: Brühl
 Gemarkung: Brühl

Lageplan

zeichnerischer Teil zum Bauantrag
 (§4 LBOVVO)

1 : 500



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

Ortsvergleich durchgeführt
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 und Einzeichnungen nach
 § 4 Abs.3 und 4 LBOVVO



Kirchstraße 14, tel. 062059461-0
 68766 Hockenheim Fax 062059461-99

Inhaber: Dipl.Ing. (FH) Bernd Seiler

Sachverständiger nach 2.05.2017
 68766 Hockenheim

	Bewuchs: Bäume und Büsche
	Rasen / Grünfläche
	regendurchlässiger Stempel
	Terrassen / Fußweg / Fahrradabstellplätze
	Kellerdecke / Durchfahrt

Neubau von
2 Doppelhaushälften
Hauptstraße 31
68778 Brühl

Projekt

Akyildiz

Ismet Akyildiz
Schulstraße 42
68775 Ketsch

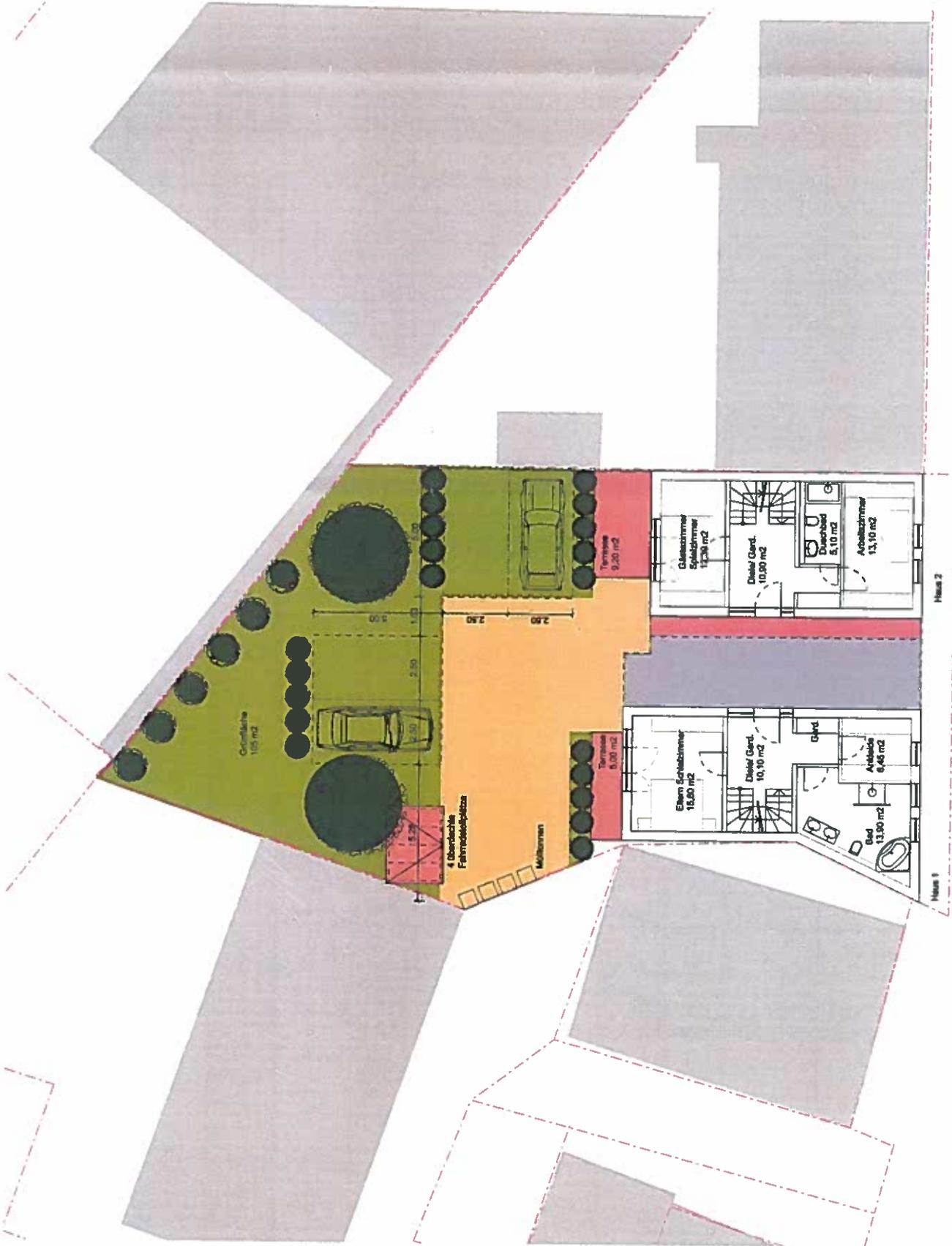
Bauherrin

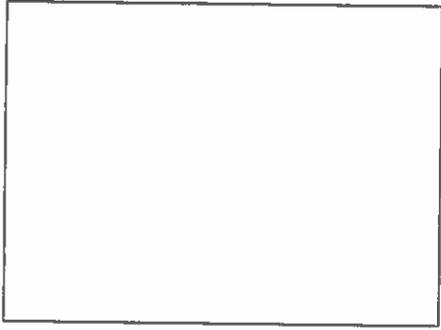
RSB

Ersin Baydaroglu
Dipl. Ing. freier Architekt
Werner-von-Siemes Str. 2-8
76646 Bruchsal

Planinhalt	Gartengestaltung und Grundriss Erdgeschoss		
Maßstab	1:100	Index	A
Projekt-Nr.	305		
Zeichnung			
Plan-Nr.	305_pILP4_A_lp_01		

Genehmigungsplanung
Stand: 05.05.2017





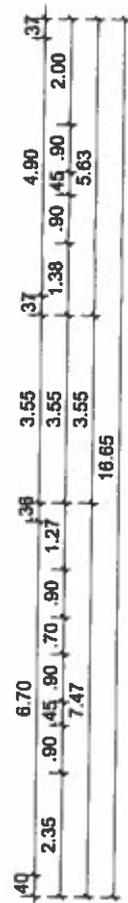
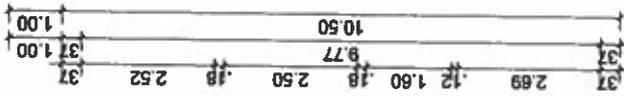
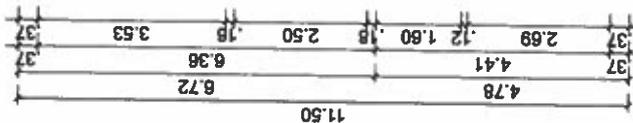
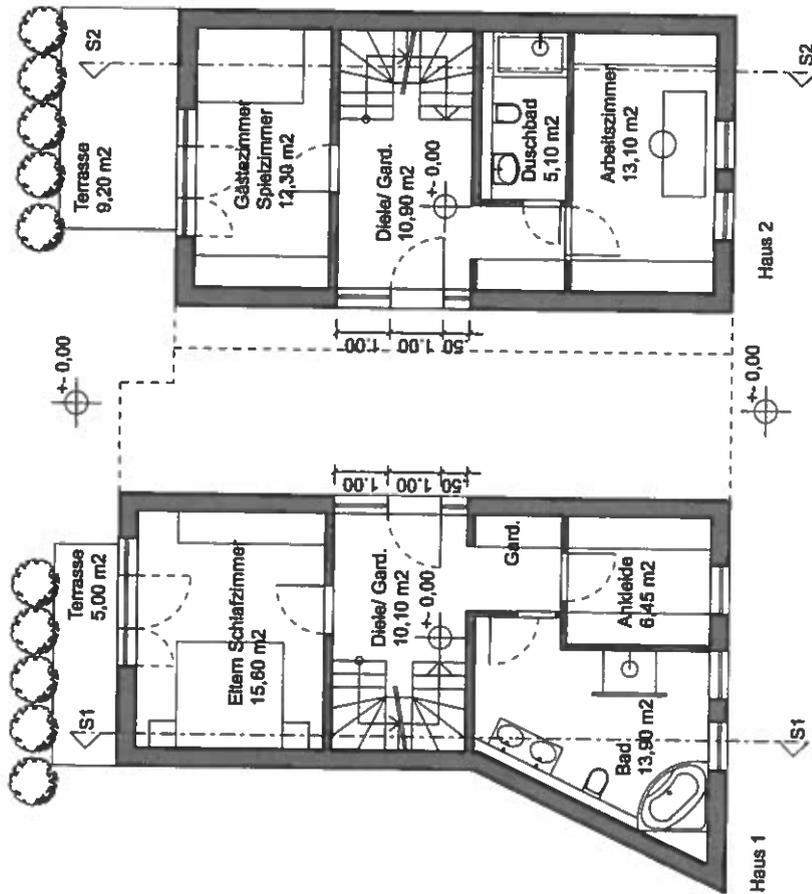
Neubau von
2 Doppelreihenhäusern
Hauptstraße 31
68776 Brühl

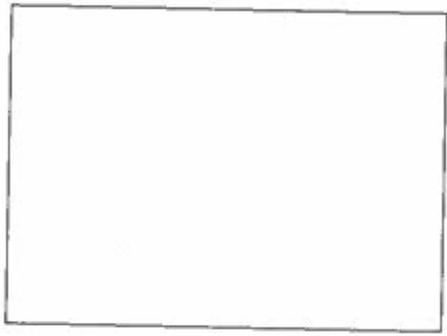
Handwritten: 2.0.17
Ismet Akyildiz
Schulstraße 42
68775 Ketsch

Handwritten signature
Ersin Baydaroglu
Dipl. Ing. freier Architekt
Werner-von-Siemens Str. 2-6
76646 Bruchsal

Planinhalt	Grundriss Erdgeschoss
Maßstab	1:100 Index A
Projekt-Nr.	305
gezeichnet	
Plan-Nr.	305_pL/P4_A_ep01

Genehmigungsplanung	
Stand:	05.05.2017





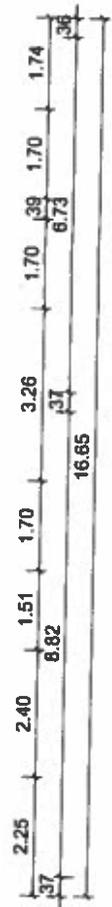
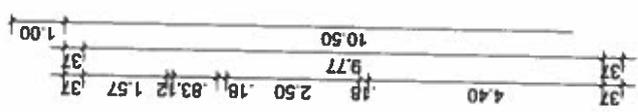
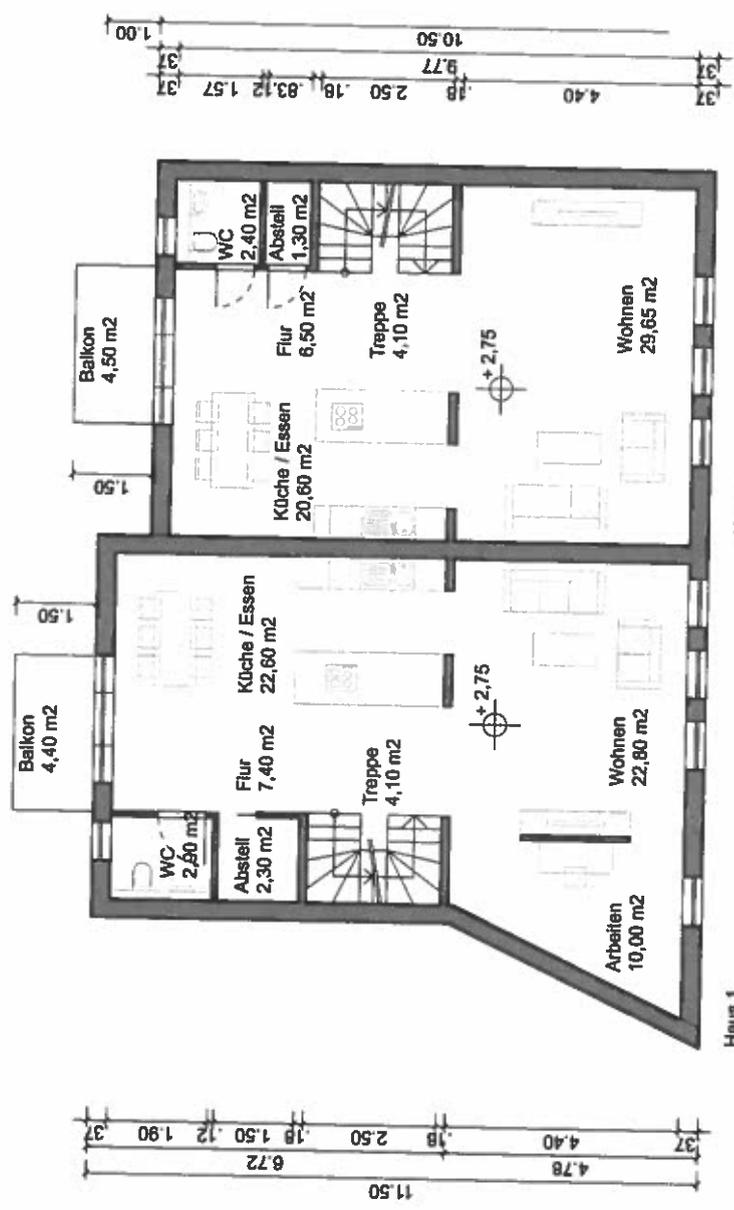
Neubau von
2 Doppelhaushälften
Hauptstraße 31
Projekt
68778 Brühl

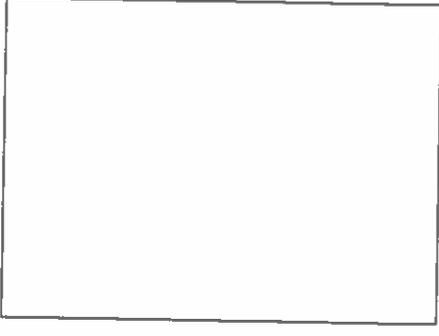
05/10/17
Ismet Akyildiz
Schulstraße 42
Bauteil-Nr. 68775 Ketsch

[Signature]
Ersin Baydaroglu
Dipl. Ing. freier Architekt
Wermer-von-Siemes Str. 2-8
78646 Bruchsal

Planblatt	Grundriss Obergeschoss
Masstab	1:100 Index A
Projekt-Nr.	305
gezeichnet	
Plan-Nr.	305_pILP4_A_0q01

Genehmigungsplanung
Stand: 05.05.2017





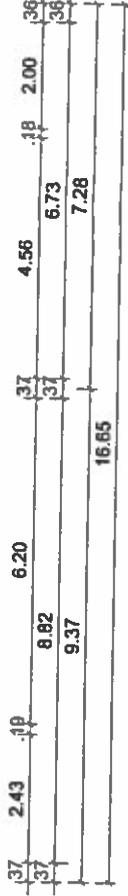
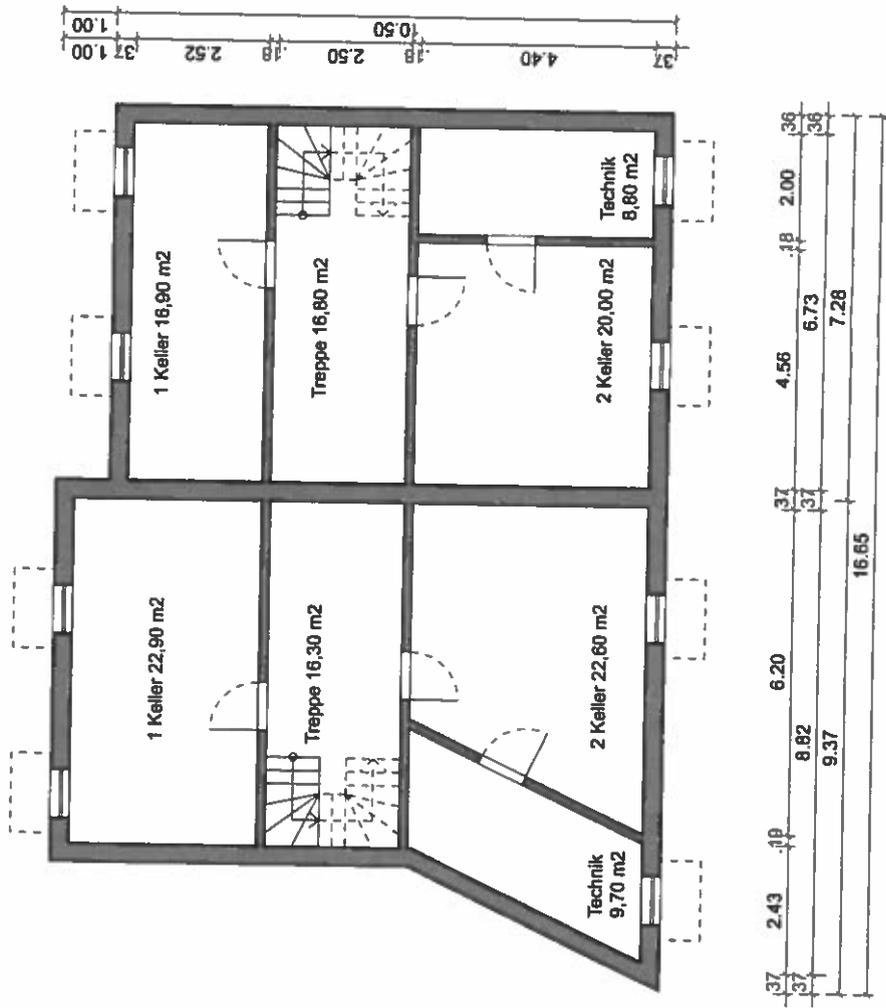
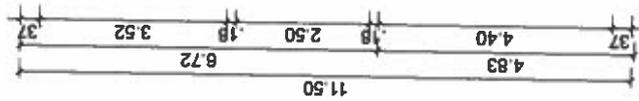
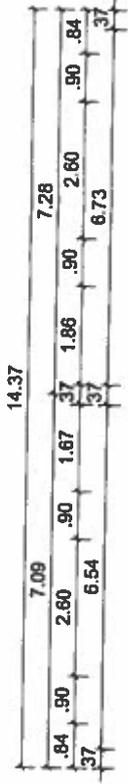
Neubau von
2 Doppelhaushälften
Hauptstraße 31
Projekt
68778 Brühl

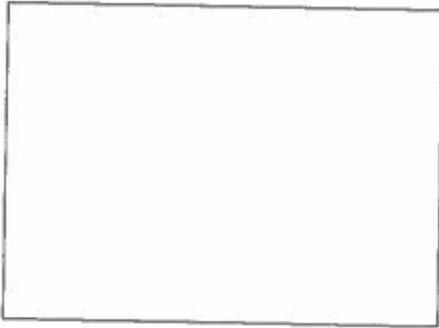
AKYILDIZ
Ismet Akyildiz
Schulstraße 42
Baueinheit 68775 Ketsch

EB
Ersin Baydaroglu
Dipl. Ing. freier Architekt
Wermer-von-Siemes Str. 2-6
78646 Bruchsal

Planinhalt:	Grundriss Kellergeschoss
Maßstab:	1:100 Index A
Projekt-Nr.:	305
gearbeitet	
Plan-Nr.:	305_pILP4_A_kg01

Genehmigungsplanung
Stand: 05.05.2017





Neubau von
2 Doppelhaushälften
Hauptstraße 31
68776 Brühl

Projekt

21.05.17

Ismet Akyildiz
Schulstraße 42
68775 Ketsch

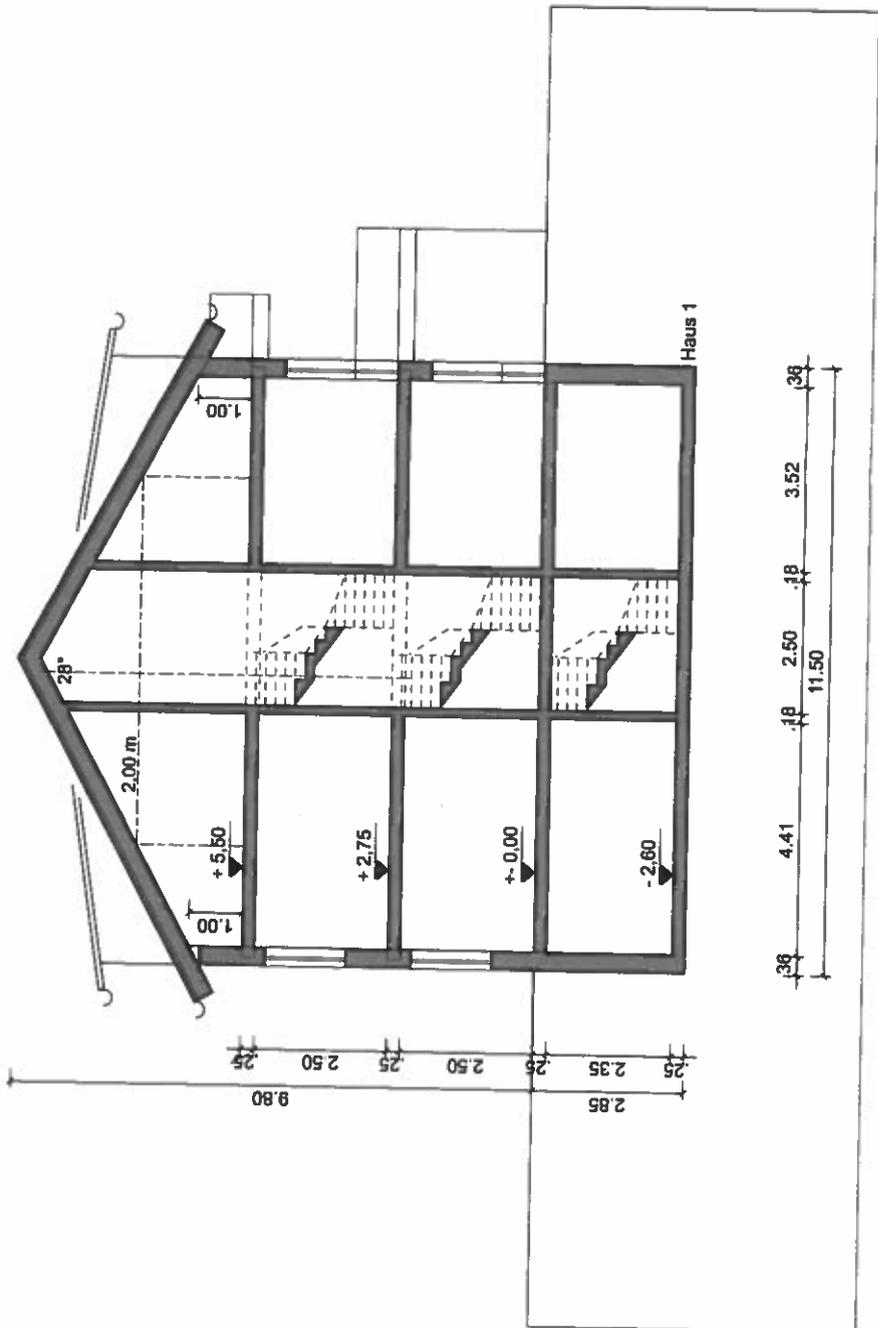
Bauherr

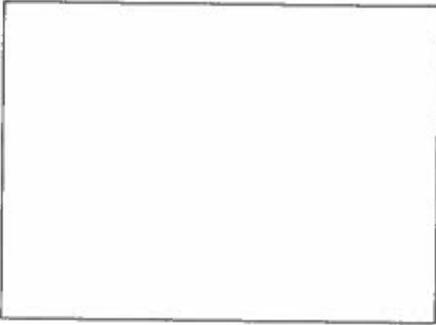
[Signature]

Ersin Baydaroglu
Dipl. Ing. freier Architekt
Werner-von-Siemes Str. 2-6
76846 Bruchsal

Planinhalt	Schnitt - Haus 1
Maßstab	1:100 Index A
Projekt-Nr.	305
Gezeichnet	
Plan-Nr.	305_pILP4_A_s_01

Genehmigungsplanung
Datum: 05.05.2017





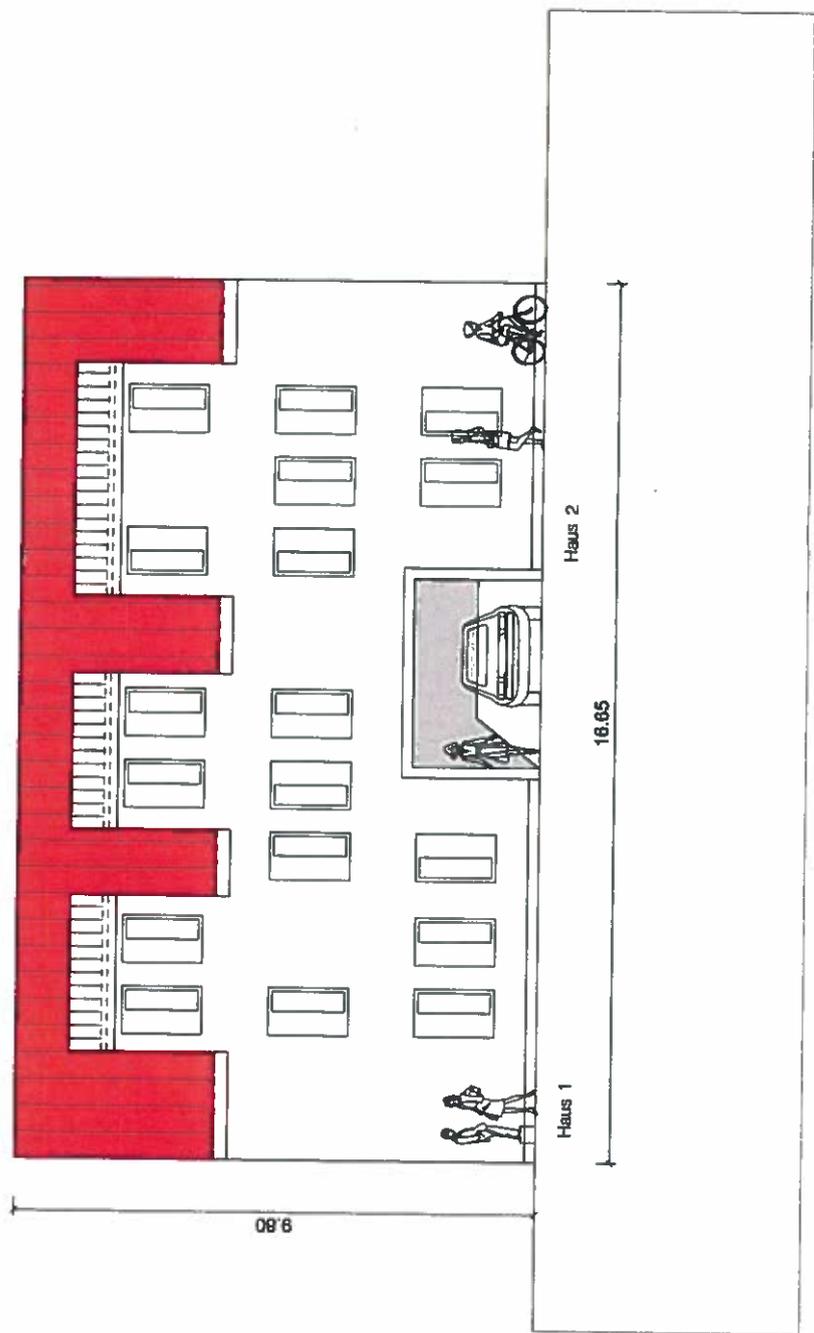
Neubau von
2 Doppelhaushälften
Hauptstraße 31
68776 Brühl
Projekt

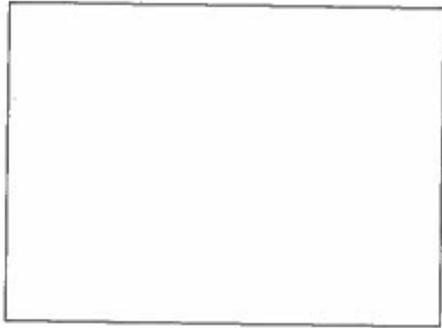
2.01.17
AVP/AVP
Ismet Akyildiz
Schulstraße 42
68775 Ketsch
Bezeichnet

Erl
Ersin Baydaroglu
Dipl. Ing. freier Architekt
Werner-von-Siemens Str. 2-6
76646 Bruchsal

Planheit: Ansicht Strasse
Maßstab: 1:100 Index: A
Projekt-Nr.: 305
gezeichnet
Plan-Nr.: 305_pLP4_A_s-Str_001

Genehmigungsplanung
Stand: 05.05.2017





Neubau von
2 Doppelreihenhäusern
Hauptstraße 31
68778 Brühl
Projekt

Akylidiz
Ismet Akylidiz
Schulstraße 42
68775 Ketsch
Bauchritz

EBH
Ersin Baydaroglu
Dipl.-Ing. freier Architekt
Werner-von-Siemens Str. 2-6
76648 Bruchtal

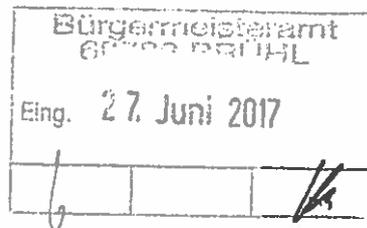
Planinhalt	Ansicht Garten
Masstab	1:100 Index A
Projekt-Nr.	305
gezeichnet	
Plan-Nr.	305_pl.P4_A_s-gart_001

Genehmigungsplanung
Stand: 05.05.2017



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 40 60, 76025 Karlsruhe

Gemeinde Brühl
Herrn Kalotai
Postfach 11 63
68776 Brühl



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Ihr Ansprechpartner:
Rudolf Kunstmann
Telefon 0721 35454 231
Telefax 0721 35454 210
rudolf.kunstmann@lbbw-im.de

Karlsruhe, 26.06.2017

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße II“
Hauptstraße 31, Vorhaben Akyildiz
Stellungnahme zum Bauantrag vom 12.06.2017**

Sehr geehrter Herr Kalotai,

der nun offiziell gestellte Bauantrag zum Neubau zweier Doppelhaushälften und Abbruch eines Althauses mit Scheune entspricht den im Vorfeld zur Abstimmung vom Bauherrn vorgelegten Unterlagen vom 01.02.2017.

Da kein neuer Sachverhalt zur Beurteilung aufkommt, möchte ich gerne auf die erfolgte Stellungnahme zum Vorhaben vom 18.04.2017 verweisen.

Sollte der Bauantrag zur Genehmigung gelangen, wäre in der Folge voraussichtlich eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung mit dem Eigentümer Akyildiz abzuschließen.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Rudolf Kunstmann
Projektleiter Kommunalentwicklung



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 40 60, 76025 Karlsruhe

Gemeinde Brühl
Herr Holger Koger
Postfach 11 63
68776 Brühl

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Ihr Ansprechpartner:
Rudolf Kunstmann
Telefon 0721 35454 231
Telefax 0721 35454 210
rudolf.kunstmann@lbbw-im.de

Karlsruhe, 18.04.2017

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hauptstraße II“
Hauptstraße 31, Vorhaben Akyildiz
Bauantrag vom 10.06.2016
Stellungnahme zur Genehmigungsplanung vom 01.02.2017**

Sehr geehrter Herr Koger,

in der Folge des Termins am 27.03.2017 bei Ihnen im Rathaus, an dem die Architektin des Bauherren, Frau Fränznick, sowie der Rechtsanwalt des Bauherren, Herr Kaufmann, die neuen Planungsgrundlagen zum im Betreff genannten Bauvorhaben erläutert haben, baten Sie um Stellungnahme zu den Unterlagen mit Stand vom 01.02.2017.

Dem Gespräch vorausgegangen war ein Bauantrag mit Datum vom 10.06.2016, dem die zuständigen Stellen die sanierungsrechtliche Genehmigung versagten. Auf die in diesem Zusammenhang durch den Verfasser erbrachte Stellungnahme vom 27.06.2016 wird hiermit verwiesen.

Stellungnahme

Die zu beurteilende Genehmigungsplanung entspricht in wesentlichen Grundzügen dem am 10.06.2016 eingereichten Bauantrag. Im Folgenden werden die vorgenommenen Veränderungen beschrieben.

Der Vergleich zwischen Bestandsgebäude und Planung zeigt weiterhin eine deutliche Vergrößerung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung.

Geplant sind nun statt der vier Wohneinheiten im Bauantrag vom 10.06.2016 noch zwei - entsprechend größere - Wohneinheiten auf drei Vollgeschossen. Insgesamt sollen 471 m² Geschossfläche in EG, 1.OG und 2.OG, geschaffen werden.



Seite 2

Die vorgesehene Firsthöhe von 9,80 Meter überschreitet den Bestand wie auch die angrenzende Bebauung (7,95 m und 9,30 m) weiterhin, allerdings deutlich moderater als in der ursprünglichen Antragsplanung mit 11,00 Meter Höhe.

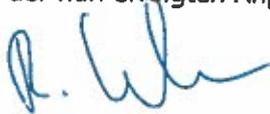
Die Bebauungstiefe wurde an einer der beiden Doppelhaushälften gegenüber der Ursprungsplanung um einen Meter zurückgenommen. Durch die geringere Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten sind auch weniger Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Da auch die Erschließung der vormals im Obergeschoss vorgesehenen Wohneinheiten durch eine Außentreppe entfällt, kann der Garten im Vergleich zum Bauantrag vom 10.06.2016 günstiger genutzt werden. Eine versiegelungsfreie Ausgestaltung des Gartenbereichs wurde im Gespräch am 27.03.2017 durch die Architektin in Vertretung der Bauherrenschaft zugesichert.

Der Zugang zu den Wohneinheiten im Erdgeschoss erfolgt weiterhin über die Zufahrt zu den Stellplätzen im Garten mit einer Breite von nun 3,55 Meter anstatt der ehemals vorgesehenen 3,00 Meter. Diese weiterhin bedenkliche Erschließung wird somit auf Grund der erhöhten Zufahrtsbreite etwas sicherer.

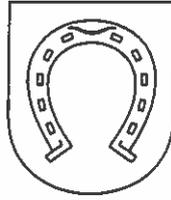
Die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch darf gemäß § 145 Absatz 2 Baugesetzbuch nur versagt werden, wenn das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.

Die Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraums, die Ergänzung des Wohnungsangebots und die Herstellung zeitgemäßer Standards entsprechen den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Zielen der Sanierung.

In der Abwägung der Sachverhalte kann die sanierungsrechtliche Genehmigung auf Grund der nun erfolgten Anpassungen erteilt werden.



Rudolf Kunstmann
Projektleiter Kommunalentwicklung



Schriftführer: Christian Stohl
Amt: Hauptamt
Datum: 28.07.2016

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

Gremium: Gemeinderat
Sitzungsdatum: 25.07.2016

TOP: 9 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung und sanierungsrechtliche Genehmigung
Baugrundstück: Hauptstraße 31, Flurstück-Nr. 63/2
2016-0399

Beschluss:

1. Das Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben wird gemäß §§ 34, 36 Baugesetzbuch **nicht** erteilt.
2. Das Einvernehmen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch wird **nicht** erteilt.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben sowie zur sanierungsrechtlichen Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden, sofern die geplante GRZ, die Kubatur des Gebäudes und die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduziert werden. Entsprechende Pläne sind der Gemeinde Brühl vorzulegen und über die Pläne ist dann von der Gemeinde Brühl neu zu entscheiden.

3. Für das Bauvorhaben „Hauptstraße 33“ soll für die Baumaßnahmen gemäß der vorliegenden Pläne ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen werden. Dabei soll darauf geachtet werden, dass die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Belag/mit Rasengittersteinen o.Ä. errichtet werden und bei den Stellplätzen in Absprache mit der Gemeinde Brühl ein Baum gepflanzt wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

Antragsteller: Ismet Akyildiz, Ketsch

Es wird eine Baugenehmigung für den Neubau zweier Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flurstück Nr. 63/2 (Hauptstraße 31). Insgesamt sind demnach vier Wohneinheiten auf dem 443 m² großen Grundstück geplant.

Derzeit befindet sich auf dem Baugrundstück ein Wohnhaus mit umfangreichen Mängeln in der Bausubstanz, welches zuletzt leer stand. Der Eigentümer plant den Abbruch dieser Bebauung.

1. Antrag auf Baugenehmigung

Die Dachneigung des Satteldaches soll 25,90° bzw. 31,71° betragen, die Firsthöhe 11,00 Meter, die Traufhöhe 6,18 Meter, die Grundfläche des Hauptgebäudes 197,80 m² und die Grundfläche inklusive der nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung mitzurechnenden Anlagen (u.a. Stellplätze) 343,80 m².

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

Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Bezüglich der Art der Nutzung (Wohnen) und der Höhe der Bebauung fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein. Die Grundflächenzahl inklusive der Nebenanlagen (u.a. Stellplätze) nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung von insgesamt 0,77 überschreitet die gemäß § 17 i.V.m. § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung für ein in einem Bebauungsplan festgesetztes allgemeines Wohngebiet grundsätzlich zulässige Obergrenze von 0,6 deutlich. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein, zumal bei der GRZ die noch nicht nachgewiesenen acht Fahrrad-Stellplätze mit einer Größe von mindestens 2 m² je Fahrrad noch mitzurechnen sind. Zudem ist fraglich, ob nach Einzeichnung der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze ein ausreichend großer Kinderspielplatz, der über eine Fläche von mindestens 30 m² verfügen muss, verbleibt. Auch fehlen in den Grundrissen bislang die Fläche zum Wäschetrocknen mit einer Mindestgröße von 15 m² sowie die in einer Größe von 10 m² erforderlichen möglichst ebenerdig zugänglichen oder durch Rampen oder Aufzüge leicht erreichbaren Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen. Zudem ist die Lage des Kinderspielplatzes sowie des Standortes der Müllbehälter unklar.

2. Sanierungsrechtliche Genehmigung

Zudem ist für dieses Bauvorhaben eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderlich, da sich das Baugrundstück im Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ befindet. Über die Erteilung dieser Genehmigung ist, da gleichzeitig eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, nach § 145 Absatz 1 Baugesetzbuch durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises im Einvernehmen mit der Gemeinde Brühl zu entscheiden. Die Genehmigung darf nach § 145 Absatz 2 Baugesetzbuch nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung kann nach der beigefügten Stellungnahme des Sanierungsberaters nicht erteilt werden. Zum Erhalt der Genehmigung nach § 144 Absatz 1 i.V.m. § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch muss die Planung entsprechend überarbeitet werden, da eine deutliche Reduzierung der Kubatur des Gebäudes und der GRZ erforderlich ist, damit das Bauvorhaben nicht den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider läuft:

Nach dem Neuordnungskonzept ist vorgesehen, einzelne Gebäude abzurechen, sofern eine Modernisierung nur unter verhältnismäßig hohem Aufwand erfolgen könnte. Auf Grund der umfangreichen Mängel am Gebäude kann dem Vorhaben eines Abbruchs mit Neubebauung zugestimmt werden, auch wenn eine erhaltende Modernisierung im Gebiet grundsätzlich im Vordergrund stehen soll. Maßgeblich für die Beurteilung darüber hinaus ist die Übereinstimmung der Ziele der Sanierung mit dem geplanten Neubau.

Die Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraums wird im Grundsatz begrüßt. Die Ergänzung des Wohnungsangebotes und die Herstellung zeitgemäßer Standards entsprechen den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Zielen der Sanierung.

Eine behutsame Nachverdichtung an geeigneter Stelle ist im Sanierungsgebiet beabsichtigt. Zur Beurteilung herangezogen wird gemäß Kapitel 7.2 der Vorbereitenden Untersuchungen, dass bei der Planung die Dimensionierung der vorhandenen Gebäude berücksichtigt wird und sich das Maß der Nutzung am Bestand orientiert. Dies gilt insbesondere bei einer Neubebauung, die sich dem Ortsbild anpassen muss. Der Vergleich zwischen Bestandsgebäude und Planung zeigt eine deutliche Vergrößerung sowohl bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung als auch deren Dimensionierung. Geplant sind vier Wohneinheiten auf drei Vollgeschossen. Die vorgesehene Firsthöhe von 11,00 Meter überschreitet den Bestand wie auch die angrenzende Bebauung (7,95 Meter und 9,30 Meter). Die Bebauungstiefe beträgt 11,50 Meter gegenüber 7,80 Meter im Bestand. Die Erhöhungen der Grundflächenzahl, aber vor allem der Geschossflächenzahl (GFZ ca. Faktor 3,5 zum Bestand) sind beträchtlich. Die Orientierung am Bestand bzw. eine behutsame Nachverdichtung ist demzufolge nicht gegeben.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in der Planung berücksichtigt. Versiegelte Hofbereiche auf privaten Grundstücken stellen einen städtebaulichen Missstand im Untersuchungsgebiet dar. Als Ziele der Neuordnung sind die Entsiegelung und Erhöhung des Grünanteils zur Wohnumfeldverbesserung festgelegt, außerdem die Sicherung und der Ausbau privater Grünbereiche. Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung sollen Missstände beseitigt werden. Wünschenswert wäre deshalb eine Gestaltungsqualität, die das Grundstück und das Wohnumfeld aufwerten. Die Anzahl und Anordnung der Stellplätze führen zu einer eingeschränkten Nutzung des rückwärtigen Bereichs auf dem Grundstück.

Zudem ist ein Bereich von 45 m² als Spielplatz vorgesehen, aber die Zugänglichkeit und der Zuschnitt der Fläche sind ungünstig. Die Wohneinheiten im Obergeschoss werden über einen Treppenaufgang erreicht. Dadurch kommt es zu einer weiteren Inanspruchnahme von Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich.

In der Abwägung der Sachverhalte kann von einer angemessenen Ausnutzung des Grundstücks gemäß Sanierungszielen bei vorliegender Planung nicht ausgegangen werden. Zur Erhalt der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Absatz 1 Baugesetzbuch ist die Planung entsprechend bezüglich überbauter Grundstücksfläche, Höhe des Gebäudes und Anzahl der Wohneinheiten zu überarbeiten.

3. Bauvorhaben „Hauptstraße 33“

Ein Beispiel für ein Bauvorhaben, das den Zielen der Sanierung nicht zuwider läuft, sind die bereits im Mai 2016 genehmigten Planungen auf dem Grundstück „Hauptstraße 33“. Dort wird ein 2- in ein 1-Familienhaus umgewandelt und aufgestockt. Es wurde darauf geachtet, dass eine Firsthöhe von 7,92 Meter nicht überschritten wird.

Es entsteht ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Erweiterungen finden lediglich durch eine Terrasse mit einer Grundfläche von 24,60 m² und durch zwei Stellplätze statt. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist hierfür gemäß § 144 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da das Vorhaben vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes genehmigt wurde. Der Bauherr möchte in nächster Zeit den Förderantrag gemäß der Förderrichtlinien der Gemeinde Brühl stellen. Anschließend soll eine Modernisierungsvereinbarung gemäß den beigefügten Plänen erstellt werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die beiden neu anzulegenden Stellplätze aus wasserdurchlässigem Belag/mit Rasengittersteinen o.Ä. errichtet werden und bei den Stellplätzen in Absprache mit der Gemeinde Brühl ein Baum gepflanzt wird.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck erläuterte, dass die Verwaltung den Beginn der Sanierungsmaßnahmen beschleunigen wolle und daher die beiden Bauvorhaben im Gemeinderat behandle.

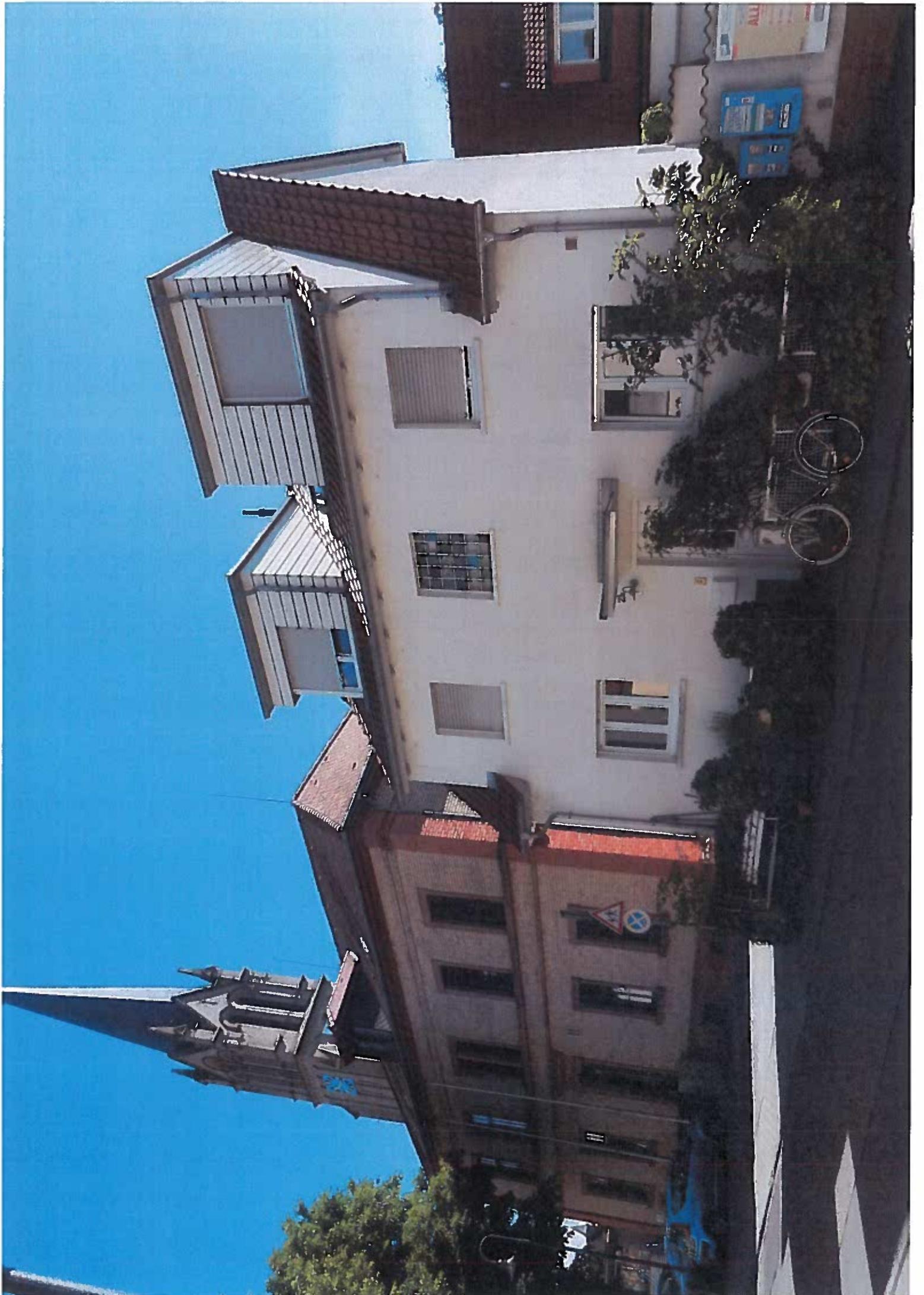
Gemeinderat Mildenerger möchte, dass der Bauherr des Vorhabens auf dem Grundstück „Hauptstraße 31“ die Planungen überarbeite und die überbaute Grundfläche reduziere.

Die Gemeinderäte Schnepf und Triebkorn schlossen sich dieser Ansicht an.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszugs mit der Niederschrift wird hiermit bestätigt.

Der Bürgermeister
i.A.







25

