

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, 15.01.2018, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 18.47 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

Herr Uwe Schmitt

Herr Michael Till

SPD

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

JL

Herr Karl-Heinz Schönberg

FW

Frau Ursula Calero Löser

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

Vertretung für Frau Claudia Stauffer

GLB

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

Sonstige Teilnehmer

Frau Dr. Eva Franz

Herr Reiner Haas

Herr Hans Hufnagel

Herr Bernd Kieser

Herr Christian Stohl

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

FW

Frau Claudia Stauffer

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 04.01.2018 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 12.01.2018 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 Bauvorbescheid: Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Dachabriss des alten, nicht ausgebauten Dachgeschosses mit Walmdach und Neuerrichtung eines Satteldaches für eine neue Wohnung

Baugrundstück: Krähenweg 7, Flst.Nr. 1364

2017-0188

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Bauvorbescheid wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Befreiungen in dieser Voranfrage (in Frage a) und b) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	14
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Ünsal Hasan, Schwetzingen

Der neue Grundstückseigentümer beantragt in einem Antrag auf Bauvorbescheid den Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Dachabriss des bisherigen, nicht ausgebauten Dachgeschosses mit Walmdach und Neuerrichtung eines Satteldaches für eine neue Wohnung auf dem Grundstück Krähenweg 7, Flst.Nr. 1364.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist daher nach § 31 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang bittet der Antragsteller folgende 4 Fragen durch den Bauvoranfrage zu klären:

a.) Darf die neue Dachneigung mit 35° geplant werden?

Eine Dachneigung von 35° stellt eine **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Dort sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° zulässig, die ausnahmsweise um 3° nach oben und unten zugelassen werden können.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung dieser Befreiung zu Frage a) zuzustimmen. Durch den bisherigen Schnitt des Hauses ist eine sinnvolle Aufstockung des Hauses ohne Überschreitung der maximal zulässigen Dachneigung von 28° wohl nur schwer möglich.

b.) Darf der neue Kniestock 90 cm hoch zu Flst.Nr. 3229 ohne zusätzliche Abstandsflächen und zu Flst.Nr. 3231 mit einer Abstandsfläche 0,4 x Wandhöhe = 2,76 m geplant werden?

Nach § 4 der Satzung über den Bebauungsplan sind Kniestöcke nicht zulässig. Die Abstandsfläche zu Flst.Nr. 3229 (Krähenweg 5) in Höhe von 0,50 m ist leider nicht durch eine Baulast geregelt. Das Anwesen Krähenweg 7 stand allerdings schon vor Inkrafttreten des B-Plans „Schwetzingerweg Äcker“, das Anwesen Krähenweg 5 jedoch nicht, sodass die Abstandsfläche zu Flst.Nr. 3229 nicht gesetzeskonform ist.

Die Anhebung eines Kniestockes (hier 0,90 m) stellt eine **Befreiung** von den Festsetzungen des B-Plans dar. Wir verweisen in diesem Zusammenhang allerdings auf das Nachbarhaus Krähenweg 5 (Flst.Nr. 3229), wo ein Kniestock von 30 cm genehmigt wurde und ebenfalls eine Befreiung darstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Abstandsfläche von 2,76 m zu Flst.Nr. 3231 tatsächlich den gesetzlichen Richtlinien entspricht.

Über die Abstandsflächenbaulasten entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt-.

Eine Zustimmungserklärung des Nachbarn (Flst.Nr. 3229) zur Bauvoranfrage liegt leider nicht vor, eine Einwendung aufgrund der durchgeführten Angrenzerbenachrichtigung allerdings bisher auch nicht.

Die Gemeindeverwaltung spricht sich für eine Befürwortung der Frage b) und der damit verbundenen Befreiung aus.

c.) Darf zu Flst.Nr. 3231 eine Dachgaube bis $\frac{1}{2}$ Hausbreite von 13 m = 6,50 m Gaubenbreite geplant werden?

Dachgauben sind laut Grundsatzbeschluss der Gemeinde bis zu 70% der Gebäudebreite zulässig. Hier werden allerdings $\frac{1}{2}$ der Hauslänge von 13 m (6,50 m) für eine Gaube vorgesehen.

Als Dachform wird nun ein Satteldach anstatt des bisherigen Walmdaches vorgesehen.

Dem Punkt c) kann zugestimmt werden.

d.) Darf im Dach eine neue Wohnung geplant werden?

Die Gemeindeverwaltung an sich begrüßt die Errichtung von zusätzlichen Wohnräumen und Wohnungen in einem Dachgeschoß. Allerdings darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen, da nach den Vorschriften des B-Plans (WA II)

die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt ist. Ferner ist bei einer Umsetzung auch noch die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,7 zu beachten wie auch die Nachweisung zusätzlicher Stellplätze für die Wohnung im Dachgeschoss, sofern dies möglich ist.

Die Zustimmung zur Frage d) kann erteilt werden.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung einer Garage (Geänderte Pläne vom 20.11.2017)

Baugrundstück: Flst. Nr. 2529, Beethovenstr. 18
2017-0189

Beschluss:

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

Der Befreiung zur Überschreitung der Grenzbebauung zu Flst.Nr. 2528 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	14
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Arnold Manuel, Brühl

Über den Erstantrag des Antragstellers zur nachträglichen Genehmigung für den Erweiterungsbau einer Garage auf dem Grundstück Beethovenstr. 18, Flst.Nr. 2529, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.09.2017 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Bauherr hat nun mit Schreiben vom 20.11.2017 (Eingang: 30.11.2017) nach einem Wechsel des Entwurfsverfassers **geänderte Planunterlagen** eingereicht. Dabei wurden einige Änderungen vorgenommen, die wir nachfolgend zusammenfassen:

- **Erstantrag:** Erhöhung der Grundfläche des Nebengebäudes auf ca. 78 m² (12,0 m x ca. 6,50 m inklusive Dachvorsprung (bisherige Grundfläche der Garage: ca. 27 m² mit 9,0 m x ca. 3,0 m).

Neu: Reduzierung der Grundfläche des Nebengebäudes auf 49,68 m² (9,20 m Länge x 5,40 m Breite). Die Wandfläche zum Nachbarn beträgt nach wie vor 24,84 m³ (9,20 m Länge x 2,70 m Höhe).

- **Erstantrag:** Überschreitung der Grenzbebauung an einer Seite von mehr als 9,0 m (neu: 12,0 m).

Neu: Überschreitung der Grenzbebauung an der Seite zu Flst.Nr. 2528 nur noch über eine Länge von 9,20 m, was aber eine **Befreiung** nach den Vorschriften der LBO (§ 6) darstellt.

Der geringfügigen Überschreitung kann in diesem Zusammenhang zugestimmt werden.

- **Erstantrag:** Überschreitung der Grenzbebauung in der Summe von 15,0 m mit 18,50 m.

Neu: Durch den Abriss des hinteren Teils des Nebengebäudes zu Flst.Nr. 2516/78 und 2516/6 fällt diese Überschreitung von insgesamt 15,0 m weg.

- **Erstantrag:** 2 Räumlichkeiten im hinteren Teil des Erweiterungsbaus, deren Nutzung als Abstellräume deklariert wurden.

Neu: In der Änderungsplanung ist die Erweiterung des Nebengebäudes lediglich auf die Unterstellung von Kraftfahrzeug, Motorrad und Fahrrädern reduziert.

- **Erstantrag:** Dachanhebung auf eine Firsthöhe von 4,10 m und eine Traufhöhe von 2,70 m mit einer Dachneigung von 45° zum Nachbarn (Flst.Nr. 2528) und 20° in den Garten.

Neu: Hierzu gibt es keine Veränderungen.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach sollte sich ein Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen.

Der auf dem Grundstück seit ca. 2008 stehende, ungenehmigte Container (seitlich zum Flst.Nr. 2530) ist zwischenzeitlich entfernt worden.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben nach der Planungsänderung in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Rückbau ist durch den Bauherrn/Planverfasser nach Vollzug anzuzeigen.

Das Bauvorhaben löst zudem Abstandsflächen aus, über die das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- zu entscheiden hat.

Diskussionsbeitrag

Gemeinderat Hans Faulhaber spricht sich nach der Planänderung und der Reduzierung einiger Punkte für das Bauvorhaben aus, zumal auch der Container zwischenzeitlich beseitigt wurde.

Die Gemeinderätinnen Heidi Sennwitz und Ulrike Grüning fragen an, ob es Nachbareinwendungen gäbe, was die Verwaltung verneint. Somit erklären beide die Zustimmung ihrer Fraktion zum Vorhaben.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Spraulache 12, Flst. Nr. 2638

2017-0190

Beschluss:

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

Den beiden beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	14
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Ritter-Rodriguez Nina und Rodriguez Thomas, Brühl

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in einem ersten Bauantrag der Bauherren in seiner Sitzung vom 05.12.2016 bereits sein Einvernehmen zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses mit Garage erteilt. Allerdings haben die Antragsteller wegen einer Neu-/Umplanung den Antrag am 11.04.2017 noch vor Genehmigung der Baurechtsbehörde zurückgezogen.

Die Bauherren legen nun eine geänderte Planung vor und beabsichtigen im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses (2 Vollgeschosse, Gebäudehöhe: 7,67 m ab Oberkante Gehweg, Flachdach, Wohnfläche insgesamt: 202,96 m²) mit einem Stellplatz und einer Garage auf dem Grundstück Spraulache 12 (Flst.Nr. 2638). Zwei überdachte Fahrradabstellplätze sind noch nachzuweisen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannheimer Wegäcker Westliche Erweiterung von 1964“ und regelt aber auf der Straßenseite des Hauses Spraulache 12 lediglich eine Bauflucht von 4,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze. Der Neubau ist daher unter Berücksichtigung der Bauflucht von 4,0 m nach § 34 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden **folgende Befreiungen** beantragt:

- 1. Überschreitung der maximalen Länge der Grenzbebauung von 9,0 m (nach § 6 (1) LBO) um 2,90 m Länge durch den geplanten Gartengeräteträger und der Garage (zusammen: 11,90 m Länge).**

Der Befreiung kann zugestimmt werden, da seitens des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 2637, das der Mutter der Antragstellerin gehört, keine Einwendungen zu erwarten sind.

- 2. Überschreitung der vorderen Bauflucht (4,0 m) durch einen Erker im Obergeschoss (Maße: 1,0 m Tiefe und 5,70 m Breite), der auch als Überdachung des Eingangs dient.**

Der Hauptbaukörper hält sich an die vordere Bauflucht mit einem Abstand zur Grenze von 4,0 m. Die Antragsteller begründen den Erker im OG mit einem untergeordneten Vorbau und sehen die Fortsetzung der festgelegten Bauflucht damit nach wie vor gewährleistet.

Die Verwaltung stimmt aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung nur im Obergeschoss der Befreiung zu.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB 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 Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der näheren Umgebung gibt es Objekte mit vergleichbaren Bautiefen. Die Gebäudehöhen der umliegenden Objekte sind alle höher mit dem Unterschied, dass diese jedoch mit Satteldächern bzw. Walmdächern hergestellt wurden.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung an.

Diskussionsbeitrag

Gemeinderat Uwe Schmitt empfindet die Bauform des Neubaus als „etwas merkwürdig“, erteilt aber die Zustimmung wie der gesamte Ausschuss für Technik und Umwelt.

TOP: 4 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Anheben des Dachstuhls, Errichtung zweier Dachgauben und 1-geschossige Erweiterung auf der Hofseite bei einem 2-Familienhaus

Baugrundstück: Schütte-Lanz-Str. 6, Flst.Nr. 1721

2017-0193

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

Bauherr: Lutz Roger, Heidelberg

Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung für den Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Schütte-Lanz-Str. 6, Flst.Nr. 1721 und plant in diesem Zusammenhang das Anheben des Dachstuhls, die Errichtung zweier Dachgauben und den Dachausbau sowie die eingeschossige Erweiterung auf der Hofseite.

Im Detail umfasst das Bauvorhaben folgende Veränderungen:

- **Anbau eines Esszimmers zur Hofseite an die Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 1720 (Schütte-Lanz-Str. 8):** Größe: 4,50 m Tiefe und 4,44 m Breite, Größe des Esszimmers neu = 15 m²; (es liegen Zustimmungserklärungen der Nachbarn der Objekte Schütte-Lanz-Str. 4 und 8 zum Bauvorhaben vor).
- **Bau einer Terrasse im OG über den Anbau im EG:** die Terrasse wird mit einer Größe von ca. 9 m² geplant; gegenüber dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 1720 wird ein nachbarschützender Abstand von 2,02 m eingehalten
- **Anhebung des Dachstuhls:** Erhöhung der Traufe um 0,78 m, neu mit einem Satteldach (bisher: Walmdach) und einer Dachneigung von 45° (vorher: 46 °); der First wird um 0,49 m erhöht
- **Errichtung zweier Dachgauben:** eine zur Hofseite mit einer Breite von 6,16 m und eine zur Straßenseite von ca. 4,20 m (bei einer Gebäudebreite von 9,60 m)
- **Dachgeschossausbau:** mit insgesamt 4 Kinderzimmern und einem Bad sowie einer Spielpore mit 10 m² im Dachspitz mit Dachflächenfenster und Notausstiegstreppe.

Es sind keine weiteren Kfz-Stellplätze nachzuweisen, da sich am Bestand von 2 Wohnungen nichts verändert hat.

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan von 1953) und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Eine Veränderung der Dachform vom Walmdach zum Satteldach ist auch in umliegenden Objekten (Schütte-Lanz-Str. 10 und 12) umgesetzt und genehmigt worden, wie auch der Einbau von Dachgauben und ein Hofanbau in vergleichbarer Art (Schütte-Lanz-Str. 12). Einzig die leichte Anhebung des Firstes um 0,49 m unterscheidet sich etwas, aber nur geringfügig, von den benachbarten Anwesen (Schütte-Lanz-Str. 4 und 8), sodass die Verwaltung die Zustimmung vorschlägt und die Einfügung in die Umgebung als gegeben erachtet.

TOP: 5 öffentlich **Informationen durch den Bürgermeister**

5.1 Straßenverkehr Ecke Adolf-Bensinger Straße / Ecke Kirchenstraße

Bürgermeister Dr. Ralf Göck gibt bekannt, dass nach einer erfolgten Verkehrstagefahrt zwischenzeitlich ein Halteverbot im erweiterten Einmündungsbereich Ecke Adolf-Bensinger-Straße / Ecke Kirchenstraße eingerichtet wurde.

TOP: 6 öffentlich

Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

6.1 Öffnung der Rathaus-Tür vor öffentlichen Sitzungen

Gemeinderat Wolfram Gothe bittet vor öffentlichen Sitzungen den Haupteingang beim Rathaus für Besucher ab 18.00 Uhr offen zu halten.

6.2 Öffentliche Parkplätze in der Gustav-Hertz-Straße

Gemeinderat Hans Zelt bezieht sich auf die Anfrage eines Bewohners, der sich über die Anordnung der öffentlichen Parkplätze in der Gustav-Hertz-Straße beschwert.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass dort einige Stellplätze nach entsprechender Nachfrage aus dem Baugebiet mit gelben Nägeln für Besucher erstellt wurden, um die Parkplatznot etwas einzudämmen.

Haupt- und Ordnungsamtsleiter Christian Stohl erläutert, dass sich eine Kommission aus Ordnungsamt, Polizei und Bauamt neben der Parkplatz- auch mit der Geschwindigkeitsproblematik in dieser Straße beschäftigt hat, und sieht in den zusätzlichen Parkplätzen für die Gäste auch eine gewisse Geschwindigkeitsbeschränkung gegeben.

Die Gemeinderäte Roland Schnepf und Hans Hufnagel weisen in diesem Zusammenhang auf parkende Kleintransporter dort wie auch z.B. in der Pfalzstraße und in der Frankfurter Straße hin, gegen die man lt. Haupt- und Ordnungsamtsleiter Christian Stohl aber nicht vorgehen kann.

6.3 Gemeindliches Bauvorhaben „Kindertagesstätte Am Schrankenbuckel 2“

Gemeinderätin Ulrike Grüning interessiert sich für den Ausgang des Bauvorhabens „Kindertagesstätte Am Schrankenbuckel 2“ und den vom Bauhof der Gemeinde übernommenen Part im Außenbereich und bittet um Zusammenstellung dieser Kosten, was Bürgermeister Dr. Ralf Göck ihr zusagt.

Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

7.1 Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen an öffentlichen Fuß- und Fahrradwegen

Herr Leschner erhält das Wort und bezieht sich auf einen Artikel der Gemeinde Ketsch, in dem darauf hingewiesen wird, dass Sträucher, Pflanzen und Bäume an öffentlichen Fuß- und Fahrradwegen, wenn sie eine Verkehrsbehinderung darstellen, in ihrer Ausbreitung auf eine bestimmte Höhe zu kürzen sind (2,30 m bei Fußwegen, 2,50 m bei Fahrradwegen und 4,50 m bei Bäumen). Dort wird ferner hingewiesen, dass die Gemeinde berechtigt sei, auf Kosten der Eigentümer einen Rückschnitt vorzunehmen (quasi als Ersatzvornahme nach zweimaliger Aufforderung). Der Fragesteller möchte wissen, wie sich die Gemeinde Brühl hierzu verhält.

Haupt- und Ordnungsamtsleiter Christian Stohl weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in der nächsten Ausgabe der Brühler Rundschau hierzu eine Veröffentlichung erfolgt, in der Grundstückseigentümer und Bürger aufgefordert werden, einen entsprechenden Rückschnitt von Pflanzen und Bäumen vorzunehmen.