



Beschlussvorlage (Nr. 2018-0057)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	07.05.2018

TOP: 2

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Herstellen einer Doppelgarage
Baugrundstück: Luftschiifring 6, Flst. Nr. 1643/82

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Bauherr: Weber Thomas, Brühl

Herr Thomas Weber beantragt in einem nachträglichen, vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Doppelgarage (in L-Form, Gesamtgröße: 79,63 m², Breite: 9,59 m bzw. 4,29 m, Tiefe: 11,04 m bzw. 6,09, Pultdach, Höhe: 3,62 m bzw. 2,44 m, mit Fenstern zu den Flurstücken Nr. 5192 und 5191) auf dem Baugrundstück Luftschiifring 6, Flst.Nr. 1643/82 (Gewerbe Eventhouse Weber).

Bereits Mitte Dezember 2017 hatte ein angrenzender Grundstückseigentümer (bzw. später dann dessen Rechtsvertreter) die Errichtung eines „Hallenbaus“ nahe der Grundstücksgrenze angezeigt, ohne eine Nachbarbenachrichtigung erhalten zu haben. Der Vorgang war der Gemeindeverwaltung nicht bekannt, so dass das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- den Grundstückseigentümer Thomas Weber um Vorlage von Baueingabeplänen aufgefordert und eine Baueinstellung verfügt hat. Zwischenzeitlich ist der Bauantrag eingegangen.

Das Baugrundstück (mit insgesamt 5.892 m²) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Luftschiifring“ vom 13.12.1996 und dort im Gewerbegebiet GE 1. Regelungen zu Nebengebäuden (Garagen) wie im Antrag sind dort nicht aufgenommen.

Die geplante Doppelgarage ist an folgenden Punkten außerhalb des großzügig vorgesehenen Baufensters platziert und stellt in diesem Zusammenhang eine **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes** dar (ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt dem Bauantrag entgegen der Angaben im Bauantrag leider nicht bei):

- seitlich zum Grundstück Flst.Nr. 1643/89 über eine Länge von 11,04 m und ca. 1,30 m,
- mit einem kleinen Dreieck zum Flst.Nr. 5191 (Abstand zur Grundstücksgrenze: 1,32 m),
- mit der kleinen Ecke zu Flst.Nr. 5192 (Abstand zur Grundstücksgrenze: 2,05 m).

Hierdurch landen die Abstandsflächen teilweise auf den anderen Grundstücken. Zudem befinden sich die geplanten Überschreitungen im hinteren Teil des Grundstücks (zu Flst.Nr. 5192 und 5191) im Pflanzgebot des B-Planes (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Neben der Anzeige gegen den ohne Genehmigung begonnenen Bau hat der Rechtsvertreter dieses Angrenzers zwischenzeitlich auch eine schriftliche Nachbareinwendung vorgelegt mit folgender Argumentation:

- Überschreitung der Abstandsflächen
- Befürchtung erheblicher gesundheitsgefährdeter Immissionen durch an- und abfahrende PKW in Form von Lärm und Abgasen
- Befürchtung aufgrund der Bauweise und der verwendeten Baustoffe ganz erhebliche Gefahr von Bränden in Verbindung mit der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Abstände
- verunstaltende Wirkung auf die angrenzenden Nachbargrundstück
- Vermutung, dass der Bau nicht als Garage genutzt wird, vielmehr durch Bauweise mit zahlreichen vertikalen Stützbalken keine ungehinderte Garagenzufahrt und daher faktisch wohl eher eine weitere Räumlichkeit für Events.

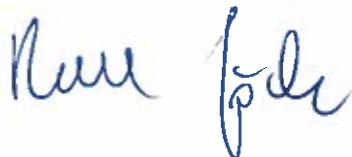
Durch den Bau einer Doppelgarage fallen auf dem Baugrundstück möglicherweise nachzuweisende Stellplätze (aus Baugenehmigung vom 4.10.2015; Az.: 05013577/014 beim BRA; Anzahl der Stellplätze: 85) weg. Eine neuerliche Berechnung von Kfz-Stellplätzen liegt dem Antrag leider nicht bei.

In diesem Zusammenhang fällt auf, dass im hinteren Teil des Baugrundstücks ungenehmigte Bauten (zur ursprünglichen Eventhalle) stehen, für die es keine Baugenehmigungen gibt. Durch diese Bauten sind die nachzuweisenden Stellplätze tangiert und bereits reduziert worden. Nach Mitteilung des Lageplanfertigers sind diese Anbauten in der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) des Gesamtgrundstückes als Nebennutzung, nicht aber als Hauptnutzung berechnet worden. Allerdings sind diese Anbauten nicht genehmigungsfähiger Bestandteil dieses Bauantrages und müssen noch gesondert beantragt werden.

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

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass dies hier nicht der Fall ist und spricht sich für die die Ablehnung des aktuellen Bauantrages und der nachträglichen Genehmigung und Errichtung einer Doppelgarage aus.

Der Bürgermeister:



Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
gem. §4 LBOVVO

Gemeinde: Brühl

Gemarkung: Brühl

Lage: Luftschiffing 6

Flurstück: 1643/82

Maßstab 1 : 500

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, ein Ortsvergleich auf den angrenzenden Flurstücken wurde durchgeführt. Eventuell vorhandene Leitungen sind dem Lagepläneingiger unbekannt und wurden deswegen im Lageplan nicht dargestellt. Erzeugnisse und Änderungen durch Dritte sind deutlich als solche kenntlich zu machen.

Sinsheim, den 19. März 2018

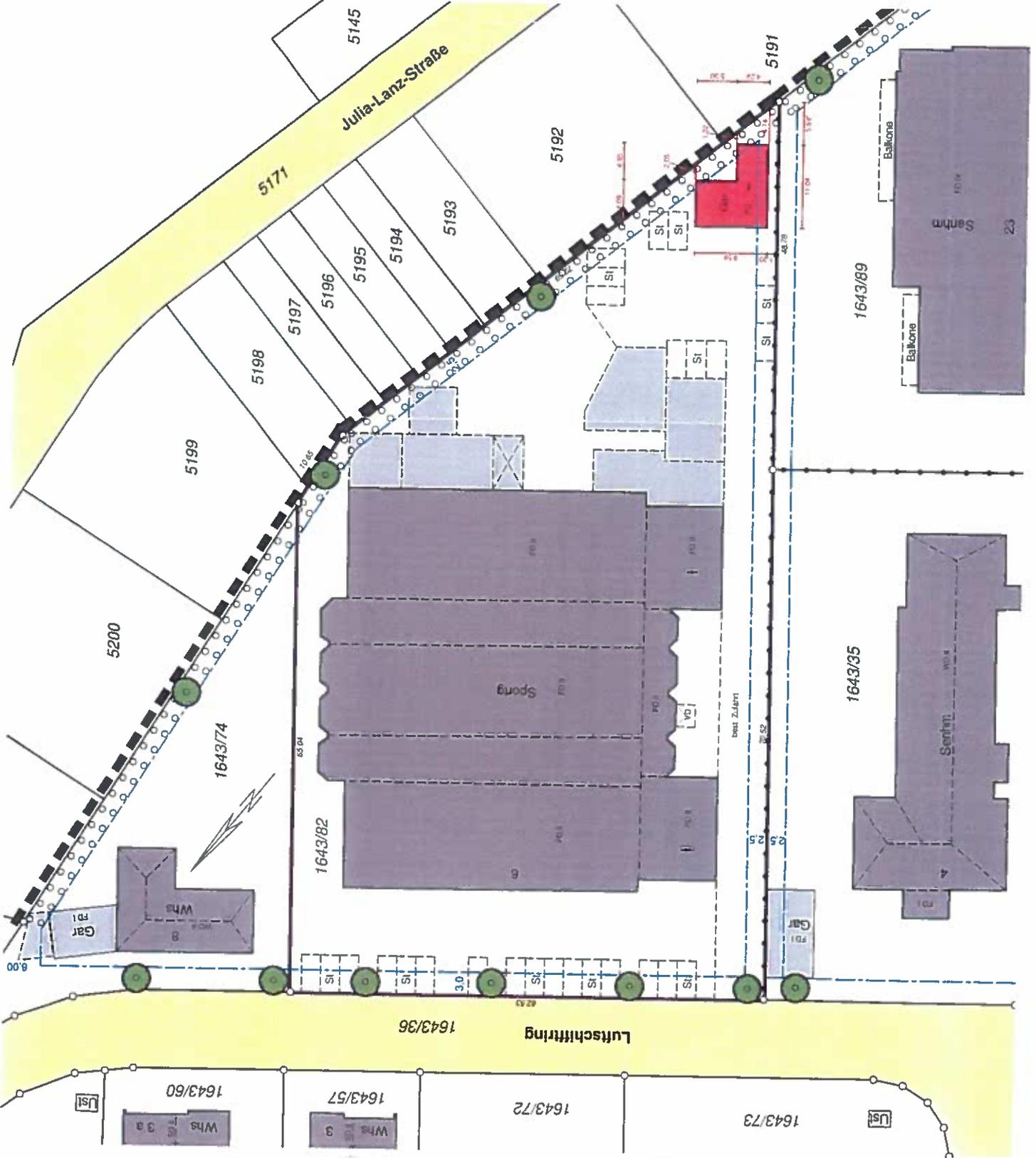
S. A. H. H. H.
Heike Harms
Vermessungsingenieurin
Dipl.-Ing.



**VERMESSUNGSBÜRO
LAMBERGER**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stefan Lamberger
Dipl.-Ing. (FH)

Musterstraße 15 Tel. 07261-9756990
74868 Sinsheim Fax 07261-9756991
lamberger@lamberger.biz



Abstandsflächenplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
gem. §4 LBOVVO

Gemeinde: Brühl

Gemarkung: Brühl

Lage: Luftschiffing 6

Flurstück: 1643/82

Maßstab 1 : 500

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, ein Ortsvergleich auf den angrenzenden Flurstücken wurde durchgeführt. Eventuell vorhandene Leitungen sind dem Lageplanfänger unbekannt und wurden deswegen im Lageplan nicht dargestellt. Eintragungen und Änderungen durch Dritte sind deutlich als solche kenntlich zu machen.

Sinsheim, den 19. März 2018

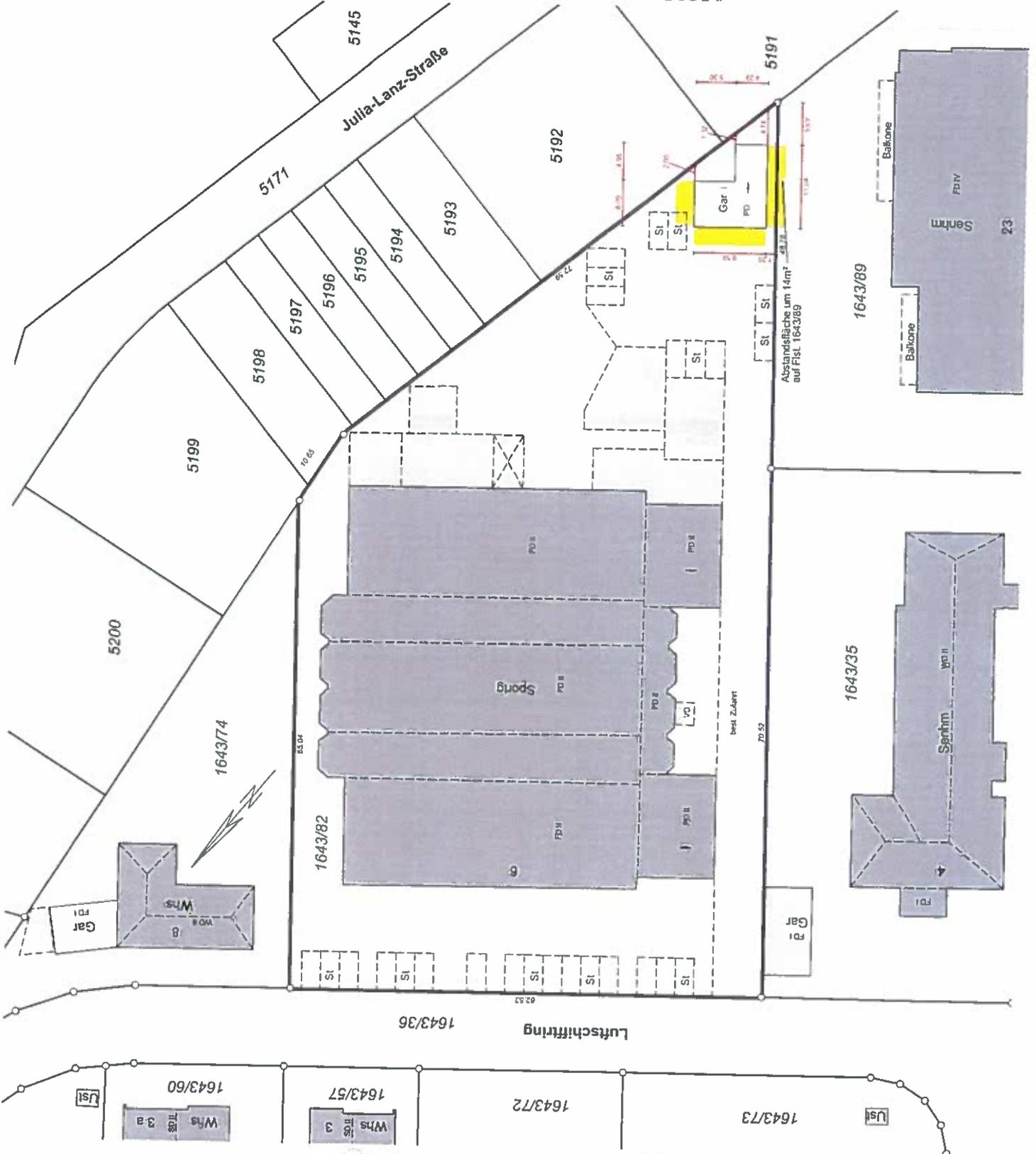
Heike Markig
Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing.



**VERMESSUNGSBÜRO
LAMBERGER**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stefan Lamberger
Dipl.-Ing. (FH)

Mühlstraße 15 Tel. 07261 9756990
74883 Sinsheim Fax 07261 9756991
lamberger@lamberger.de





Süd-Ansicht



West-Ansicht



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht

BAUVORHABEN:
Neubau einer Garage
Flursik. 1643/62
Luftschiffring 6
68782 Brühl

AUFTRAGGEBER:
Herr Thomas Weber
Germaniasstraße 10
68782 Brühl



PLANER:
Peter Röger
Maurermeister
Ahornsstraße 13
68782 Brühl
Tel: 06202 780071
E-Mail: info@roeger-immobilien.com



Nord, Ost, Süd, West Ansicht
Maßstab
1:100

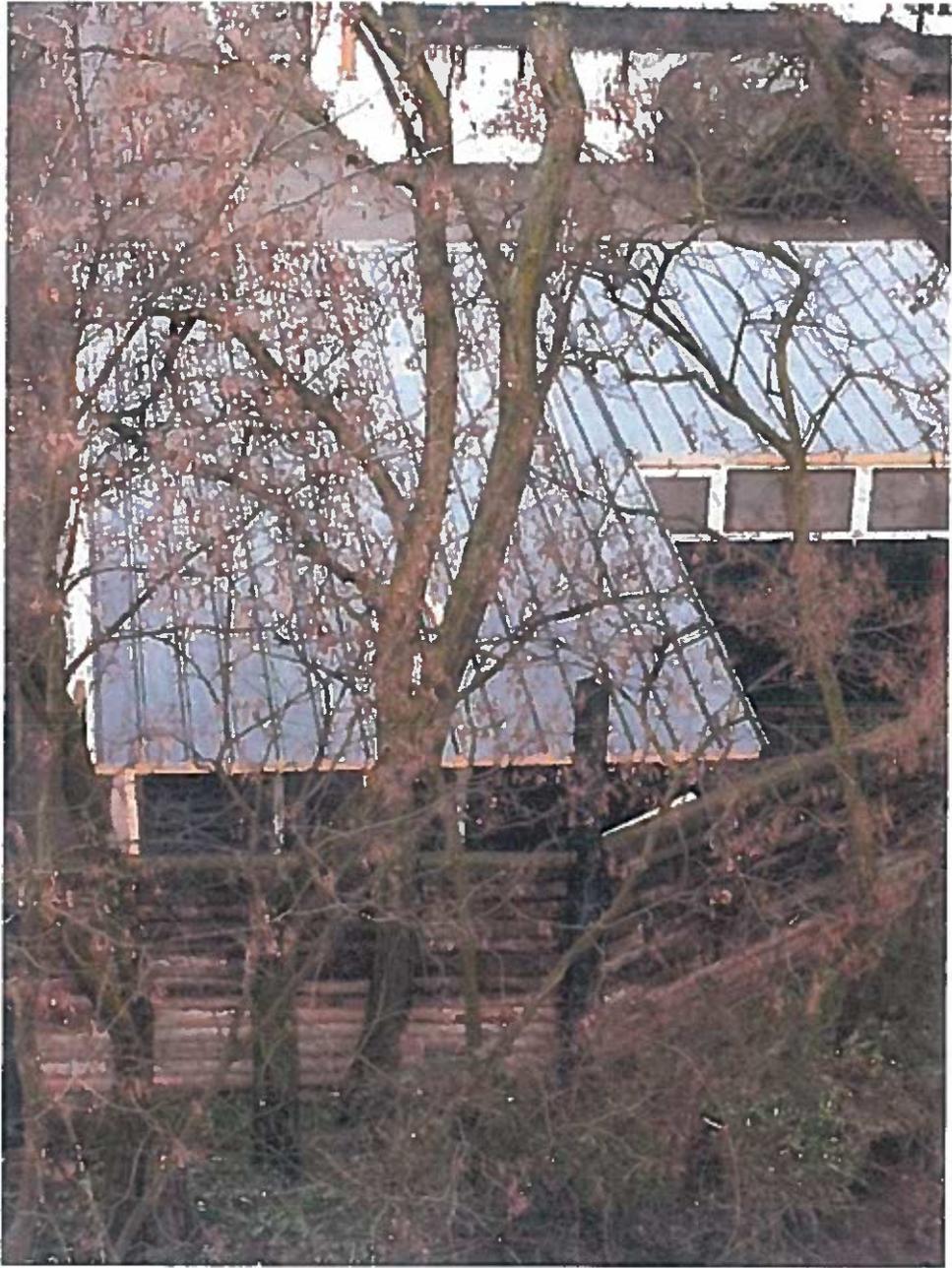
Blattgröße
420*297 A3

Datum

Planersteller
Daniel Röger

A-2

Ansichten







Bilder © 2018 Google; Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google 5 m