



Amt: Bauamt
Kalotai, Thomas

Beschlussvorlage (Nr. 2018-0095)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	09.07.2018

TOP:

Antrag auf Befreiung: Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche beim Wohnhausneubau - hintere Baugrenze
Baugrundstück: Flst. Nr. 5182, Georg-Christians-Straße 6

Beschlussvorschlag:

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

Der Befreiung wird **nicht** entsprochen.

Sachverhalt:

Bauherren: Greco Sebastian und Stefanie, Brühl

Die Bauherren beantragen in einem Antrag auf Befreiung von bauordnungs-/bauplanungsrechtlichen Vorschriften die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (hintere Baugrenze) auf dem Grundstück Georg-Christians-Straße 6, Flst.Nr. 5182.

Das Einfamilienhaus im „Schütte-Lanz-Wohnpark“ in der Georg-Christians-Straße 6 wurde bereits errichtet und bezogen. Der Errichtung liegt ein Bauantrag im Kenntnisgabeverfahren „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ zugrunde, der Anfang Mai 2016 bei der Gemeinde Brühl eingegangen und für vollständig erklärt worden ist, da das Bauvorhaben nach den vorgelegten Planungsunterlagen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen hat.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schütte-Lanz“ aus dem Jahre 2014 und ist nach § 31 BauGB zu beurteilen.

Frau Greco hat Ende Februar 2018 in der Bauverwaltung vorgesprochen und sich wegen einer Verlegung der noch nicht gebauten Garage (noch ein Stückchen nach hinten) erkundigt. Dabei ist aufgefallen, dass das im Kenntnisgabeverfahren gebaute Einfamilienhaus und die geplante Garage offensichtlich nicht korrekt im vorgesehenen Baufenster des B-Plans „Schütte-Lanz“ stehen. Die Bauherren haben ihr Bedauern zum Ausdruck gebracht. Unseres Erachtens ist wahrscheinlich davon auszugehen, dass dies nicht vorsätzlich erfolgt ist. Womöglich ist dies auf einen Fehler des Sachverständigen in der Planung und in Verbindung mit der Lärmschutzwand und den Pflanzvorschriften an der hinteren Grundstücksgrenze (Wall) zurückzuführen.

Die Gemeindeverwaltung hat daraufhin das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt- von diesem Vorfall unterrichtet und um Überprüfung gebeten. Der eingegangene Befreiungsantrag vom 18.05.2018 ist nun das Ergebnis der Überprüfung und der Suche nach einer Lösung.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann 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.

Nach Auffassung der Verwaltung ist dies hier nicht der Fall, da durch das Vorgehen und das nachträgliche Genehmigen der überschrittenen Baugrenze ein Präzedenzfall geschaffen wird, der „Nachahmer“ finden könnte.

Vorbehaltlich der Entscheidung des Ausschusses für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 09.07.2018 hat die Gemeindeverwaltung zur Fristenwahrung das gemeindliche Einvernehmen am 14.06.2018 vorab abgelehnt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss