



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0075)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.07.2020

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen  
Baugrundstück: Rheinauer Str. 9, 9a, 11, Flst.- Nrn: 1433/17, 1433/25, 1433/100..

---

**Beschlussvorschlag:**

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

Den beiden festgestellten Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters durch die Balkone sowie der Überschreitung der Breite der vorderen und hinteren Dachgaube wird entsprochen.

---

**Sachverhalt:**

Bauherrin: Racalbuto Immobilien GmbH, Brühl

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beabsichtigt die neue Grundstückseigentümerin und Bauherrin den Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen und mit insgesamt 6 Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken Rheinauer Str. 9, 9a, 11, Flst.Nr. 1433/17, 1433/2, 1433/25.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ vom 08.02.1985 und ist nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der Neubau des Wohnhauses umfasst folgende Eckpunkte:

- vier Wohnungen (eine 3-Zimmer-Wohnung im EG, zwei 2-Zimmer-Wohnungen im OG und eine 3-Zimmer-Wohnung im DG)
- fünf Kellerräume, eine Waschküche, ein Fahrradraum und ein Heizraum im KG
- zwei Hauseingänge im EG (ein Zugang ins Treppenhaus und ein barrierefreier Zugang in die EG-Wohnung)
- eine Firsthöhe von 10,17 m, eine Traufhöhe von 6,33 m sowie eine Dachneigung von 35 °, zwei Vollgeschosse, das DG wird nachweislich nicht zum Vollgeschoss
- zwei Dachgauben (im vorderen Bereich zur Straße mit einer Breite von 4,18 m, im hinteren Bereich mit einer Breite von 6,58 m, bei einer Hausbreite von 12,09 m)
- fünf Zufahrten für die insgesamt sechs Kfz-Stellplätze (lt. Stellungnahme des Ordnungsamtes fallen keine öffentlichen Stellplätze weg und somit ist auch keine Sondernutzungsgebühr erforderlich)

**Folgende Befreiungen** wurden festgestellt, jedoch nicht beantragt:

- **Überschreitung des Baufensters durch die Balkone im hinteren Bereich** (A 2 des B-Plans: „die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten auf max. 1/3 der Gebäudebreite überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Balkone)).  
**Dies ist hier durch die beiden 3,50 m breiten Balkone (insgesamt 7,0 m) bei einer Gebäudebreite von 12,09 m der Fall.**
- **Überschreitung der Breite der Dachgaube vorne und hinten**  
(nach B 5.6 des B-Plans darf die Breite der Gauben zusammen nicht mehr als  $\frac{1}{2}$ , die Einzelbreite jeder Gaube nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge betragen)  
**Durch diese Festsetzung sind sowohl die vordere Dachgaube (Breite: 4,18 m) wie auch die hintere Dachgaube (Breite: 6,58 m) bei einer Gebäudebreite von 12,09 m überschritten. Die Gemeinde Brühl lässt aber durch einen Grundsatzbeschluss Dachgauben bis zu 70 % der Gebäudebreite zu.**

Ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für das Bauvorhaben sind nach Sachlage Baulasten erforderlich (für den für 4 Wohnungen vorzuhaltenden Kinderspielplatz und einer Vereinigungsbaulast mit dem Flst.-Nr. 1433/2). Die Anordnung von Baulasten obliegt dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt-.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss