



Beschlussvorlage (Nr. 2021-0109)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.10.2021

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung eines gereihten Doppelhauses mit Satteldach
Baugrundstück: Luisenstr. 18, Flst.Nr. 247/2

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **nicht** erteilt.

Sachverhalt:

Bauherr: Jakupi Selami, Brühl

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die Errichtung eines gereihten Doppelhauses mit Satteldach auf dem Grundstück Luisenstr. 18, Flst.Nr. 247/2.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan von 1953) und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Bauantrag umfasst inhaltlich folgende Punkte:

- zu dem bereits bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Luisenstr. 18 sollen zwei kleine Reihenhäuser (KG, EG, OG und DG; 2 Vollgeschosse; Satteldach mit einer Dachneigung von 40 °; Traufhöhe: 7,35 m; Firsthöhe: 11,0 m; Wohnfläche jeweils 126,98 m²) direkt angebaut werden (auch an das Objekt Luisenstr. 16) mit je einer Terrasse und jeweils 2 Balkonen (im OG und DG)
- die Errichtung von insgesamt 4 Kfz-Stellplätzen im hinteren Bereich des nur 400 m² großen Grundstücks. Für den Bestandsbau (Altbau) sind laut Baugenehmigung vom 14.07.1960 noch ein zusätzlicher Stellplatz (seinerzeit Garage) vorzuhalten. Somit sind insgesamt 5 Kfz-Stellplätze erforderlich !
- die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über die Hofeinfahrt des Bestandshauses vorgesehen (die Stellplätze sind hinsichtlich der Befahrbarkeit und Positionierung nach § 4 der Garagenverordnung in Frage zu stellen)

Die Balkone und Terrassen sind grundsätzlich wegen der geringen Abstandsflächen mit einem seitlichen Sichtschutz (Nachbarschutz) zu versehen.

Im Bauantrag nicht aufgenommen ist ein Anbau (mit Wohnnutzung) direkt an die Grenze zu den Flurstücken Nr. 248/4 (Rohrhofer Str. 24), 251/4 (Hildastr. 19), 251/3 (Hildastr. 17). Dieser Anbau ist weder in die Vermessung aufgenommen noch formell genehmigt worden. Demnach entspricht der vorgelegte Lageplan nicht den örtlichen Gegebenheiten.

Dies wurde dem Bauherrn, der das Objekt vor einigen Jahren übernommen hat, auch schon bei der Vorstellung des Planungsentwurfs mitgeteilt. Dieser Mitteilung hat der Bauherr leider keine Folge geleistet. Dabei hat die Gemeindeverwaltung in einer ersten Beurteilung bereits eine kritische und eher ablehnende Haltung zur Planung und zu einem gemeindlichen Einvernehmen signalisiert.

Grundsätzlich finden sich in der näheren Umgebung vergleichbare Objekte, die sogar noch eine höhere Bebauung (Luisenstr. 2 = 11,69 m, Mannheimer Straße 29 = 12,28 m) vorsehen und Grundstücke, die noch dichter überbaut sind.

Allerdings fügt sich aus Sicht der Gemeindeverwaltung das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die insgesamt 5 erforderlichen Stellplätze werden nicht auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Anbau des Bestandshauses wurde nicht in die Antragstellung mit aufgenommen. Somit kann eine Beurteilung des Gesamtgrundstückes nicht ordnungsgemäß erfolgen.

Eine Einwendung eines Nachbarn (Luisenstr. 16) wurde angekündigt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss