



Beschlussvorlage (Nr. 2021-0126)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	08.11.2021

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung von 2 Dachgauben
Baugrundstück: Frieda-Nadig-Str. 10 a, Flst.Nr. 4460/1

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Bauherren: Jödicke Laura und Simon, Brühl

Die Bauherren planen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau von 2 Dachgauben auf dem Grundstück Frieda-Nadig-Str. 10 a, Flst.Nr. 4460/1. Das Grundstück mit der Doppelhaushälfte ist recht klein und hat eine Größe von 186 m².

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ vom 23.02.1990 und ist demnach nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben beinhaltet folgende Punkte:

- Neubau von zwei aufeinanderliegenden Dachgauben zur Straßen- und zur Gartenseite (die Gauben (Breite unten: 5,0 m und oben: 4,60 m) liegen jeweils unter 70 % der nach einem Grundsatzbeschluss des ATU zulässigen Gebäudebreite)
- Bauliche Veränderungen im OG
- Ausbau des Dachgeschosses mit zwei weiteren Kinderzimmern.

In diesem Zusammenhang wurde eine GRZ-Überschreitung und eine GFZ-Überschreitung (die zulässige Nutzung wird um 10 m² = 7 % überschritten) als Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans beantragt. Die GRZ-Überschreitung (Grundflächenzahl) stellt keine Befreiung (keine Veränderung zum Neubau im Jahre 1992) dar und war schon damals überschritten. **Lediglich die GFZ-Überschreitung (Geschossflächenzahl) stellt eine neue Befreiung dar.**

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück 2 Vollgeschosse vor, was jedoch nicht überschritten wird. Das EG hat eine Wohnfläche von 74,97 m², das OG 63,51 m² und

mit dem DG gesellen sich insgesamt 38,51 m² hinzu. Die Doppelhaushälfte bleibt ein Einfamilienhaus. In einer persönlichen Begründung will die junge Familie mit insgesamt 4 Kindern gerne in Brühl in ihrem Haus verbleiben und sieht angesichts des turbulenten und angespannten Immobilienmarktes und deren immensen Preise keine adäquate andere Lösung als einen Hausumbau.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier der Fall ist.

Mit Nachbareinwendungen ist nach Sachlage wohl zu rechnen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss