



Beschlussvorlage (Nr. 2021-0158)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	24.01.2022

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Garagen und 3 Stellplätzen  
Baugrundstück: Rohrhofer Str. 9, Flst. Nr. 233

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB erteilt.

Den beantragten Befreiungen wie auch der festgestellten Befreiung für die Überschreitung des Baufensters wird zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Bauherrin: R.A. Immoconcept GmbH, Schwetzingen

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren plant die Bauherrin den Neubau eines Zweifamilienhauses (Satteldach mit einer Dachneigung von 38°; 2 Vollgeschosse; 2 Wohnungen mit 1.) 106,71 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 26,22 m<sup>2</sup> und 2.) 100,84 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 24,76 m<sup>2</sup>; Traufhöhe: 6,26 m; Firsthöhe: 11,76 m; kein Kellergeschoss; Durchfahrt in den Hof mit einer Breite von ca. 2,80 m) mit 2 Garagen (im Erdgeschoss) und 3 Stellplätzen (im Hof) auf dem Baugrundstück Rohrhofer Str. 9, Flst. Nr. 233.

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bott Eder Änderungsplan I“ vom 27.01.1989 und ist somit nach §§ 30, 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

**Im Bauantrag wurden folgende Befreiungen beantragt:**

- Einbau von Öffnungen (insgesamt 7 Fenster) in der südlichen Grenz wand (zu Flst. Nr. 219/1, Rohrhofer Str. 7/7a),
- Unterschreitung des Grenzabstandes durch den südlichen Balkon zu Flst. Nr. 219/1,
- Fehlende Anpassung der Dachneigung und Gesimshöhe zu Flst. Nr. 234, Rohrhofer Str. 11,
- Errichtung eines Zwerchgiebels und dessen Traufhöhe,
- Errichtung und Herstellung eines neuen Garagentores.

Folgende **Befreiung** wurde darüber hinaus **festgestellt**:

- Überschreitung des hinteren Baufensters durch die Balkone im OG (die 2 Balkone mit 4,49 m<sup>2</sup> und 4,59 m<sup>2</sup> um 2,2 m Tiefe) und DG (die 2 Balkone mit 1.64 m<sup>2</sup> und 2,03 m<sup>2</sup> um 1,50 Tiefe).

Das Grundstück Flst. Nr. 219/1, Rohrhofer Str. 7/7a ist im Eigentum der Gemeinde Brühl. Der Bebauungsplan „Bott Eder Änderungsplan I“ endet an der Grenze von dem Grundstück Rohrhofer Str. 9 zur Rohrhofer Str. 7/7a.

Insofern liegen die geplanten Fenster und der seitliche Balkon an der Grenze zu unserem Grundstück, sodass Zustimmung unsererseits erteilt werden kann. Hinsichtlich der Gaube und des Zwerchgiebels gib es einen Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt, der Dachgauben bis zu 70% der Gebäudebreite zulässt, was hier der Fall ist.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen und der beantragten und der festgestellten Befreiungen ausnahmsweise zuzustimmen.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss