



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0155)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	07.11.2022

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung einer Lärmschutzmauer, eines Pools, zwei Carports mit zwei Abstellräumen
Baugrundstück: Wieslocher Str. 2, Flst.Nr. 3630

Beschlussvorschlag:

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

Den insgesamt drei Befreiungen (Nr. 1, 2 und 4) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherrin: Baumann-Torto Beate, Brühl

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Grundstück Wieslocher Str. 2, Flst.Nr. 3630 in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren **folgende Veränderungen:**

- 1.) die Errichtung einer Lärmschutzmauer (ca. 34 m lang x 4 m breit, 0,24 m tief und 2,40 m hoch),
- 2.) eines Pools (5,40 m lang und bis zu 2,80 m breit, Tiefe: 1,50 m) außerhalb des Baufensters,
- 3.) zweier Carports (insgesamt 5,40 m breit und je 5,0 m lang, 2,40m hoch),
- 4.) zweier Abstellräume (16,41 m² und 7,43 m²) angrenzend zu den Carports und die Lärmschutzmauer.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sprauwaldäcker II“ vom 28.11.1975 und ist somit nach §§ 30, 31 und 36 Baugesetzbuch zu bewerten.

In diesem Zusammenhang werden u.a. **folgende Befreiungen** (Nr. 1, 2 und 4) festgestellt, die allerdings nicht in einem AAB-Antrag aufgenommen wurden:

Zu 1.)

Lt. Punkt 7.1 des B-Plans sind bei Einzelhausgrundstücken hintere und seitliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig, was eine Überschreitung von 1,15 m bei einer Höhe von 2,40 m bedeutet. Da auch der Nachbar in der Darmstadter Str. 7 eine genehmigte Einfriedungs-/Lärmschutzmauer in Höhe von 2,50 m besitzt (Baugenehmigung vom 17.10.2005 Az.: 05014531/006, zu der der ATU am 26.09.2005 sein Einvernehmen erteilt hat), ist der Höhe von 2,40 m an der Rohrhofer Straße (Ortsumfahrungsstraße) bzw. Wanderweg zwischen Brühl und Rohrhof eigentlich nicht zu widersprechen.

Zu 2.)

An sich sind Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalte genehmigungsfrei, wenn nicht andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. In diesem Fall liegt der vorgesehene Pool aber außerhalb des vorhandenen Baufensters des Grundstückes.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundlagen der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dies ist nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier der Fall. Befreiungen zu Pools außerhalb des Baufensters wurden in letzter Zeit schon häufig ausgesprochen.

Zu 3.)

Die bereits beim Neubau genehmigten PKW-Stellplätze werden nun als Carports überdacht und sind zulässig, stellen daher keine Befreiung dar.

Zu 4.)

Den geplanten Carports sollen zwei teilweise eckige Abstellräume zur Lärmschutzwand angeschlossen werden, um keine „toten Ecken“ auf dem Grundstück zu haben und den Raum zur geplanten Lärmschutzmauer sinnvoll zu nutzen. Lt. B-Plan (Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen) sind allerdings Nebengebäude auf dem Grundstück eigentlich nicht zulässig. Dieser Tatbestand stellt erneut eine Befreiung dar, die man aufgrund der Gegebenheiten aber ausnahmsweise zulassen könnte. Die Abstellräume sind zudem von der Straßenseite nur schwer einzusehen. Die Thematik mit unzulässigen Nebengebäuden ist ggfs. in einen zu ändernden B-Plan einzuarbeiten.

Dem Bauvorhaben und den Befreiungen (1., 2. und 4.) wird zugestimmt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss