



## Beschlussvorlage (Nr. 2023-0043)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	03.04.2023

**TOP:**

Antrag auf Bauvorbescheid: Wohnhausneubau mit 2 Wohneinheiten  
Baugrundstück: Görngasse 1, Flst.Nr. 159/8

**Beschlussvorschlag:**

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

Die **Fragen zum Antrag auf Bauvorbescheid** werden wie folgt beantwortet:

**Zu Punkt 1: Ja**, (siehe Sachverhalt)

**Zu Punkt 2: Nein**, die Gebäudetiefe von 12,0 m ist nicht auf der gesamten Gebäudebreite zuzulassen. Ein untergeordnetes Bauteil (wie z.B. ein Erker) im hinteren Gebäudeteil, das nicht direkt an das Objekt Görngasse 3, Flst.Nr. 159/7 angrenzt, ist vorstellbar.

**Zu Punkt 3: Ja**, (siehe Sachverhalt) mit der **Bedingung:**

Für die zwei Wohneinheiten sind insgesamt 4 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

**Sachverhalt:**

Bauherr: **Elshani** Jeton, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (jeweils zwischen EG und DG überlappend; Satteldach mit 35 ° Dachneigung, 2 Vollgeschosse, Traufhöhe: 7,30 m, Firsthöhe: 11,50 m, Bautiefe: 12,0 m) mit 3 Kfz-Stellplätzen im hinteren Grundstücksteil und in diesem Zusammenhang den Abbruch des Wohn- und Nebengebäudes auf dem Grundstück Görngasse 1, Flst.Nr. 159/8. Dabei werden **drei zu klärende Fragen** zum Antrag gestellt:

1. Ist die dimensionierte Planungsform (siehe Planeinzeichnungen) – in Höhe, Überbauung und Dachform planungsrechtlich zulässig?
2. Ist für die Gebäudetiefe von 12 m (siehe Planeinzeichnungen) bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben?
3. Ist die Herstellung von Parkfläche im rückwärtigen Bereich zulässig?

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.

**Zu Punkt 1:** Ja, das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° kann zugelassen werden. Die geplante Traufhöhe liegt bei 7,30 m und die Firsthöhe liegt bei 11,50 m. Im Vergleich hat die Görngasse 5 eine Höhe von ca. 11,10 m und die Ketscher Straße 15 ca. 14,40 m. Dachgauben sind nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Brühl bis zu 70 % der Gebäudebreite zulässig. Auf die Bautiefe wird in Punkt 2 Stellung bezogen.

**Zu Punkt 2:** Nein, nach Ansicht der Gemeindeverwaltung ist eine Gebäudetiefe von 12 m nicht auf der gesamten Gebäudebreite zulässig (zuzulassen). Vielmehr kann man sich im hinteren Gebäudeteil eher ein untergeordnetes Bauteil in Form eines Erkers vorstellen, dass nicht direkt an das Objekt Görngasse 3, Flst.Nr. 159/7 angrenzt und somit nicht die Belichtung vermindert. Die umliegenden Objekte haben in der Regel eine Bautiefe von 10,0 m.

**Zu Punkt 3:** Ja, die Parkflächen im hinteren Grundstücksbereich sind zulässig. Allerdings sind für die zwei Wohneinheiten (bei 3-Zimmer-Wohnungen jeweils 2 Stellplätze) insgesamt 4 Kfz-Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl für den unbeplanten Bereich vom 14.10.1996 nachzuweisen. In der Planzeichnung sind nur 3 Kfz-Stellplätze nachgewiesen.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben daher **teilweise** der Eigenart der Umgebung an.

Einwendungen zum Antrag auf Bauvorbescheid sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nicht bekannt gewesen.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss