



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0152)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.11.2023

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Reihenendhauses mit 2 Wohneinheiten
Baugrundstück: Wieblinger Weg 9, Flst.Nr. 3606

Beschlussvorschlag:

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

Den beiden folgenden Befreiungen wird zugestimmt:

1. Errichtung von 2 Dachgauben auf dem Satteldach des Reihenendhauses
 2. Errichtung von 2 Terrassen außerhalb des Baufensters (eine im vorderen und eine im hinteren Grundstücksbereich).
-

Sachverhalt:

Bauherrin: Bürger & Winter Bau GmbH, Oftersheim

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beabsichtigt die Bauherrin den Neubau eines Reihenendhauses mit zwei Wohneinheiten (Satteldach, Traufhöhen: 7,18 m bzw. 7,06 m; Firsthöhe: 10,62 m) und mit zwei Dachgauben (Breite: jeweils 3,50 m, das DG wird nachweislich nicht zu einem Vollgeschoss) auf dem Grundstück Wieblinger Str. 9, Flst.Nr. 3606.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sprauwaldäcker II“ vom 28.11.1975 und ist nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Für die zwei separaten Wohnungen werden auf den dazugehörigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken insgesamt 3 Kfz-Stellplätze vorgehalten. Das ist nach den Vorgaben des B-Plans als ausreichend anzusehen.

Folgende Befreiung wurde mit dem Bauvorhaben **beantragt**:

1. Errichtung von zwei Dachgauben:

Geplant sind zwei Dachgauben auf dem Satteldach des Reihenendhauses entgegen den ursprünglichen Festsetzungen des B-Plans. Dort sind nach den textlichen Festsetzungen (3.2) Dachaufbauten nicht zulässig.

Aufgrund eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde Brühl werden Dachgauben bis zu 70 % der Gebäudebreite zugelassen. Von dieser Regelung wird hier Gebrauch gemacht. **Diese Befreiung ist demnach zuzulassen.**

Folgende Befreiung wurde seitens der Verwaltung **festgestellt**.

2. Errichtung von zwei Terrassen außerhalb des Baufensters:

Die beiden geplanten Terrassen (im vorderen wie im hinteren Grundstücksbereich) liegen außerhalb des Baufensters (in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche).

Den beiden Überschreitungen (**Befreiungen**) auf dem großen Reihenhausesgrundstück (295 m²) wird wie in anderen Fällen auch (so in der angrenzenden Nachbarschaft) **zugestimmt**.

Keine Befreiungen stellen folgende Punkte dar:

1. **2 vorgelagerte Bauteile (Baukörper)** im vorderen und hinteren Grundstücksbereich (jeweils 3,80 m breit und 1,0 m tief) außerhalb des Baufensters (zulässig nach § 5 Abs. 6 LBO)
2. **Vorgelagertes Bauteil (Baukörper)** im seitlichen Grundstücksteil zum Oftersheimer Weg (5,0 m breit x 1,50 m tief) außerhalb des Baufensters (zulässig nach § 5 Abs. 6 LBO)
3. **Tiefenhöfe (2 große Lichtschächte)** im seitlichen Grundstücksbereich zum Oftersheimer Weg außerhalb des Baufensters. Diese Lichtschächte stellen keine Bauwerke dar und bedürfen keiner Befreiung.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem Bauvorhaben und den damit verbundenen beiden Befreiungen zu, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss