



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0159)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.11.2023

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Wohnhausneubau mit 2 Wohneinheiten
Baugrundstück: Görngasse 1, Flst.Nr. 159/8

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Bauherr: **Elshani** Jeton, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt in einem **Antrag auf Baugenehmigung** den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (Wohnung 1 zwischen EG und DG mit 180,85 m² sowie Wohnung 2 zwischen EG und DG mit 107,86 m²; Satteldach mit 35 ° Dachneigung, 2 Vollgeschosse, Traufhöhe: 7,30 m, Firsthöhe: 11,50 m, Bautiefe: 12,0 m, Durchfahrt mit 3 m Breite) mit 4 Kfz-Stellplätzen im hinteren Bereich auf dem Grundstück Görngasse 1, Flst.Nr. 159/8.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat bereits in seiner Sitzung am 03.04.2023 einen Antrag auf Bauvorbescheid zum Wohnhausneubau mit 2 Wohneinheiten in gleicher Form beschäftigt und dem Bauvorhaben einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einzig mit der Bautiefe von 12 m (Frage 2 des Antrages auf Bauvorbescheid) war man seinerzeit auf Vorschlag der Verwaltung nicht einverstanden und hätte sich gern ein vorstellbares untergeordnetes Bauteil (wie z.B. einen Erker) im hinteren Gebäudeteil gewünscht, dass nicht direkt an das Objekt Görngasse 3, Flst.Nr. 159/7 angrenzt. Die umliegenden Objekte haben in der Regel eine Bautiefe von 10 m.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- hat mit Datum vom 04.07.2023 den Bauvorbescheid verfügt und ist der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

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.

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, auch die Ketscher Str. 13 hat eine ähnliche Höhe wie das beantragte Bauvorhaben.

Die Parkflächen im hinteren Grundstücksbereich sind zulässig. Für die zwei Wohneinheiten werden insgesamt 4 Kfz-Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl für den unbeplanten Bereich nachgewiesen.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben daher im Großen und Ganzen in die Eigenart der Umgebung an. Lediglich die Bautiefe von 12 m hebt sich von der bisherigen Bebauung etwas ab.

Einwendungen zum Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nicht bekannt. Auch beim Antrag auf Bauvorbescheid gab es keine Einwendungen von Angrenzern.

Zusammengefasst hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises dem Bauvorbescheid zugestimmt, obwohl der Ausschuss für Technik und Umwelt in Teilen (Frage 2: Planungsrechtliche Zulässigkeit für die Gebäudetiefe von 12 m) das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt hat. Das Baurechtsamt ist auf diese Frage 2 explizit nicht eingegangen, hat die pauschale Aussage getroffen, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfüge.

Die Gemeinde ist der Auffassung, das gemeindliche Einvernehmen in diesem Zusammenhang gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB nun zu erteilen, um weiteren Missverständnissen in rechtlicher Hinsicht vorzubeugen. Der Bauherr hatte einen positiven Bauvorbescheid erhalten.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss