



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0032)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	04.03.2024

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Dachgeschossausbau zur Wohnung mit 2 Gauben und Errichtung eines Anbaus mit zwei Wohnungen
Baugrundstück: Mannheimer Str. 18, Flst.Nr. 20

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Bauherr: Pepi Emilio, Brühl

Der Bauherr beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Dachgeschossausbau zu einer Wohnung mit zwei Gauben sowie die Errichtung eines Anbaus mit zwei Wohnungen (mit jeweils einem Balkon) und mit insgesamt 6 Kfz-Stellplätzen als Carports (mit intensiver Dachbegrünung) auf dem Grundstück Mannheimer Str. 18, Flst.Nr. 20.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ vom 20.03.1953, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach **§ 34 BauGB** (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das bisherige Bestandshaus ist ein genehmigtes Zweifamilienhaus (ohne nachzuweisende Stellplätze) und soll in ein 5-Familien-Haus umgewandelt werden.

Mit dem Bauantrag werden folgende Veränderungen geplant:

- Kinderspielplatz im Hof (34 m²)
- 6 Kfz-Stellplätze im Hof (als Carports mit intensiver Dachbegrünung); jeweils 2 Stellplätze für die drei neuen Wohnungen auf dem Grundstück (2 x im Anbau hinten, 1 x neu im DG des Bestandshauses); die Hofdurchfahrt hat eine Breite von 2,94 m
- Erdgeschoss: Wohnung 1 (Bestandshaus vorne) als 2-Zimmer-Wohnung mit leichten Veränderungen im Innenbereich; Wohnung 2 als 3-Zimmer-Wohnung (im Anbau hinten).

- Obergeschoss: Wohnung 3 (Bestandshaus vorne) als 3-Zimmer-Wohnung mit geringfügigen Veränderungen im Innenbereich; Wohnung 4 als 4-Zimmer-Wohnung (im Anbau hinten)
- Dachgeschoss: Wohnung 5 (neu im Bestandshaus) als 3-Zimmer-Wohnung mit einer intensiven Dachterrassenbegrünung (Flachdach)
- Aufstockung des vorderen Daches (um ca. 0,90 m) und Errichtung von zwei Dachgauben; die Gaube zur Mannheimer Straße hat eine Breite von 7,76 m bei einer Gesamtbreite von 11,88 m und liegt somit unter 70 % der durch Grundsatzbeschluss der Gemeinde zulässigen Breite; die Gaube zur Gartenseite hat eine Breite von 6,74 m
- somit hat der hintere Anbau an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 19 (Mannheimer Str. 16) zwei Vollgeschosse

Der Bauantrag war bereits am 16.10.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Im Zuge der Nachbaranhörung gingen zunächst zwei massive Nachbareinwendungen ein. Zum einen, weil der Bau ohne Baugenehmigung begonnen wurde und weil das Bauvorhaben den Nachbarn zu massiv erschienen ist. Daraufhin hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- am 31.10.2023 eine Baueinstellungs-Verfügung (Az.: 23063127) an den Bauherrn angeordnet und neue Baueingabepläne angefordert. Die Gemeinde hat daraufhin vorsorglich das gemeindliche Einvernehmen bis auf weiteres versagt und auch die Nachbareinwendungen an das Baurechtsamt weitergeleitet. Unter Vorlage eines geänderten Plansatzes hat das Baurechtsamt am 05.02. bzw. 06.02.2024 die Gemeinde Brühl nun um eine Beurteilung (gemeindliches Einvernehmen) aufgefordert.

In der Planänderung wurden keine planerischen Veränderungen aufgenommen. Eine Geländeauffüllung wurde nicht beantragt.

Die Gemeindeverwaltung ist nach Prüfung des Bauantrages der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Kubatur **nicht** in die nähere Umgebung einfügt. Es ist keine vergleichbare Kubatur in diesem Geviert zu finden. Das Bauvorhaben hat mit seinem 2-geschossigen Anbau eine Bautiefe von 21,50 m (incl. Balkon 23,50 m).

Folgende Bautiefen haben wir in der Umgebung (im Geviert) gefunden, die aber nicht in der Höhe und Geschossigkeit vergleichbar sind:

- Wilhelmstr. 1 c (Anbau nach hinten) bis zu ca. 23 m
- Wilhelmstr. 5 bis zu ca. 19,40 m

Der Angrenzer Mannheimer Str. 16, Flst.Nr. 19 hat zwar einen ähnlichen Anbau zur Gartenseite, aber einen massiven Höhenunterschied durch das abschüssige Gelände (2-geschossig; jedoch nur UG + EG), jedoch einer Bautiefe von ca. 26,50 m. Das aktuelle Bauvorhaben auf dem Grundstück Mannheimer Str. 18 wurde bereits aufgeschüttet und stellt in der Wahrnehmung einen deutlichen Unterschied dar.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

