



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0039)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich (2023-0043)	03.04.2023
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich (2023-0159)	06.11.2023
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	08.04.2024

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 sich bereits in seiner Sitzung am 03.04.2023 mit einem 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 Baurechtsamt ist seinerzeit nicht auf die teilweise Versagung eingegangen, sodass der Bauvorbescheid bestandskräftig wurde und der Bauherr Rechtssicherheit für seine Planung (Bautiefe von 12 m) und den erforderlichen Bauantrag erlangt hat.

Der ATU hat im Anschluss am 06.11.2023 über den eingegangenen Bauantrag (als Folgeantrag des Bauvorbescheides) beraten und dem Bauvorhaben erneut nur teilweise entsprochen. In dem zugrunde liegenden Verwaltungsvorschlag (Beschlussvorlage) hat die Verwaltung sich aufgrund der erlangten Rechtssicherheit daher für eine Zustimmung zum Bauvorhaben und den 12 m Bautiefe ausgesprochen. Entgegen dieser Verwaltungsvorlage wurde der **einstimmige Beschluss** aber wie folgt gefasst:

„Eine **Gebäudetiefe von 12 m** wird wie schon beim Antrag auf Bauvorbescheid (ATU-Sitzung vom 03.04.2023) nicht auf der gesamten Gebäudebreite zugelassen und **somit versagt**. 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.“

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.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- hat nun mit Schreiben vom 07.03.2024 mitgeteilt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Es wurde in diesem Zusammenhang um Mitteilung gebeten, ob das Einvernehmen doch erteilt werden kann.

Eine Aufhebung der teilweisen Versagung obliegt in diesem Zusammenhang nur dem Ausschuss für Technik und Umwelt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss