



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0150)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.10.2024

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung eines Reihenedhauses mit Gaube u.a. Baugrundstück: Wieblinger Weg 9, Flst.Nr. 3606, 3592 und 3597

Beschlussvorschlag:

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

Den Befreiungen (Nr. 1. – 3.) wird zugestimmt:

Sachverhalt:

Bauherrin: Bürger & Winter Bau GmbH, Schwetzingen

In einem ersten Bauantrag hat sich der Ausschuss für Technik und Umwelt bereits am 06.11.2023 mit dem Neubau eines Reihenedhauses mit damals 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Wieblinger Weg 9, Flst.Nr. 3606 beschäftigt und das Bauvorhaben seinerzeit einstimmig abgelehnt. Vorausgegangen waren u.a. auch massive Einwendungen von mehreren Nachbarn.

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beabsichtigt die Bauherrin nun in einer Umplanung die Errichtung eines Reihenedhauses (Traufhöhe: 7,17 m, Firsthöhe: 10,40 m, Satteldach mit einer Dachneigung von 30 °, 2 Vollgeschosse) mit Gaube auf dem Grundstück Wieblinger Weg 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 das neu geplante Einfamilienhaus werden auf den dazugehörigen Garagen- und Stellplatzgrundstücken insgesamt 2 Kfz-Stellplätze vorgehalten. Das sind eine Garage mit zusätzlich 2 Fahrradplätzen auf Flst.Nr. 3597 und 1 Stellplatz und einem überdachten Fahrradständer für 2 Räder auf dem Flst.Nr. 3592.

Folgenden Befreiungen wurde mit dem Bauvorhaben **beantragt**:

1. Errichtung einer Dachgaube:

Geplant ist eine Dachgaube (Dachneigung: 12 °, 3,20 m breit bei einer Gebäudebreite von 6,50 m) 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.**

2. Errichtung eines Kniestocks

Geplant ist die Errichtung eines Kniestocks von geringer Höhe (40 cm) um die vorgegebene Traufhöhe von 7,17 m der Nachbarschaft zu erreichen.

Nach Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen des B-Plans sind Kniestöcke nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 25 cm, gemessen zwischen Oberkante Geschoßdecke und OK Fußpfette.

Diese Befreiung kann ebenfalls zugelassen werden.

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

3. Errichtung einer Terrasse teilweise außerhalb des Baufensters:

Die geplante Terrasse (im hinteren Grundstücksbereich) liegt teilweise außerhalb des Baufensters (zu ca. 2/3 in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche).

Der Überschreitung auf dem großen Reihenhausendgrundstück (295 m²) **wird** wie in anderen Fällen auch (so in der angrenzenden Nachbarschaft) **zugestimmt**.

Keine Befreiungen stellen unseres Erachtens der Tiefen Hof und die beiden Lichtschächte außerhalb des Baufensters dar, weil sie keine Bauwerke darstellen.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem Bauvorhaben nach der Umplanung und den damit verbundenen 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