Gemeinde Brühl 27. November 2025

Amt: Bauamt
Kalotai, Thomas

Beschlussvorlage (Nr. 2025-0165)

Beratungsfolge	**Art**	**Termin**
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	08.12.2025

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid: Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Garagen Baugrundstück: Albert-Bassermann-Str. 1, Flst.Nr. 1932

Beschlussvorschlag:

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

Die mit dem Bauvorbescheid formulierten Fragen werden allesamt befürwortet und den Befreiungen wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherren: Akyildiz Ismet und Serpil, Ketsch

Die Bauherren planen in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** den Abbruch des Bestandsobjekts in der Albert-Bassermann-Str. 1, Flst.Nr. 1932 und den **Neubau eines Wohnhauses** (Firsthöhe: 10,58 m; Traufhöhe: 7,28 m) **mit 3 Wohnungen und Garage** (9 m breit).

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan vom 20.03.1953) und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Mit dem Antrag auf Bauvorbescheid werden folgende **Fragen** formuliert:

1. ***Ob das Treppenhaus als Erker möglich sei?*** Dies ist nach Ansicht der Verwaltung möglich
2. ***Ob eine geringfügige Überschreitung der Abstandslinie zur Straße mit Erker und Gebäudeecke möglich sei?*** *Ja, diesen beiden geringfügigen* Überschreitungen der Bauflucht kann zugestimmt werden.
3. ***Ist im Treppenhaus eine Gaube mit Giebelwand möglich?*** Ja, dies ist ebenfalls möglich, um eine entsprechende Höhe im Treppenhaus zu erreichen.
4. ***Sind Gauben möglich/zugelassen?*** Ja, nach einem Grundsatzbeschluss der Gemeinde werden Gauben bis zu 70 % der Gebäudebreite zugelassen. Dies ist hier der Fall.

Für das Bauvorhaben werden für die 3 Wohnungen insgesamt 6 Kfz-Stellplätze (3 Garagenplätze und 3 „gefangenen“ Stellplätze) vorgehalten.

Zu den insgesamt drei Grundstücksausfahrten/-zufahrten hat das Ordnungsamt der Gemeinde folgende Stellungnahme abgegeben:
„Bezüglich der Errichtung der Garagen/Stellplätze hat das Ordnungsamt keine Bedenken. Für diese Sondernutzung des öffentlichen Verkehrsraums (Wegfall von Stellplätzen) wird eine Sondernutzungsgebühr fällig. Ein Parken auf der Straße vor den Garagen kann nicht gestattet werden. Sollten im Nachgang zusätzliche Verkehrszeichen erforderlich sein, sind die anfallenden Kosten vom Antragsteller zu tragen.“

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein. In der näheren Umgebung finden sich ähnliche Objekte. Vergleichbare Bautiefen haben die Objekte in der Albert-Bassermann-Str. 3 und in der Richard-Strauß-Str. 2. Eine vergleichbare Höhe stellt das Objekt in der Albert-Bassermann-Str. 18 dar.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss