Gemeinde Brühl 29. Dezember 2025

Amt: Bauamt
Kalotai, Thomas

Beschlussvorlage (Nr. 2025-0184)

Beratungsfolge	**Art**	**Termin**
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	12.01.2026

TOP:

Antrag auf vereinfachte Baugenehmigung: Terrassenvergrößerung und Errichtung zweier neuen Terrassen sowie Antrag auf Befreiung der vorgegebenen Zaunhöhen
Baugrundstück: Adlerstr. 14, Flst.Nr. 3190

Beschlussvorschlag:

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

Der beantragten Befreiung zu den Zaunhöhen wird **zugestimmt (Punkt 4).**

Den festgestellten Befreiungen **(Punkt 2)** zur Errichtung zweier Terrassen **wird nur in einer Größe von a) 5 m x 1,50 m und b) 3,5 m x 1,50 (analog vorgelagerter Bauteile) entsprochen**, nicht aber in der geplanten Größe a) 6 m x 3 m und
b) 3,5 m x 3 m).

Der Befreiung zur Erweiterung des vorderen Balkons im 1.OG und der Überschreitung des Baufensters wird **nicht entsprochen (Punkt 3).**

Sachverhalt:

Bauherr: ALLAH Diyar Ibrahim Fathh, Brühl

Der Bauherr plant in einem Antrag auf vereinfachte Baugenehmigung eine Terrassenvergrößerung sowie die Errichtung zweier neuer Terrassen sowie die Befreiung der vorgegebenen Zaunhöhen auf dem Baugrundstück Adlerstr. 14,
Flst.Nr. 3190 (Größe: 736 m²).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingerweg Äcker “ vom 20.02.1970 und dort in WR I (reines Wohngebiet/
1 Vollgeschoss).

Im Einzelnen werden dabei **folgende Veränderungen** angestrebt:

1. **Erweiterung der Terrasse im hinteren Gartenbereich** (2,06 m tief und 8,65 m breit)
   Beurteilung: Die Erweiterung ist innerhalb des im B-Plan vorgegebenen Baufensters geplant und somit zulässig.

2. **Errichtung zweier Terrassen im seitlichen Bereich** (Richtung Wiesenstraße) in einer Größe von **a) 6 m x 3 m** und **b) 3,5 m x 3 m**
   Beurteilung: Beide Terrassen befinden sich außerhalb des Baufensters in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und stellen in diesem Zusammenhang eine **Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans** dar. Der Befreiung möchte man seitens der Verwaltung nicht entsprechen, sondern maximal nur Terrassen in Größe von a) 5 m x 1,50 m und b) 3,5 m x 1,50 m (analog vorgelagerter Bauteile) zulassen.

3. **Erweiterung des vorderen Balkons im 1.OG** (bisher: 1,30 m tief und 5,88 m breit; **neu: 3 m tief x 5,88 m breit)**
   Beurteilung: Der beantragte Balkon liegt außerhalb des vorderen Baufensters und stellt eine **Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans** dar. Dieser Befreiung wird seitens der Verwaltung nicht entsprochen, weil sie dann kein vorgelagertes Bauteil mehr darstellt, sondern einen massiven Balkon.

4. **Errichtung von Einfriedungen (in Form von Mauern teilweise mit Metallsichtfenstern)** lt. Antrag auf Befreiung:
   a) Zaunhöhe zur Adlerstraße und Wiesenstraße geplant 1,55 m
   b) zum Nachbarn Flst.Nr. 3189 (Falkenstr. 17) geplant 1,76 m
   c) zum Nachbarn Flst.Nr. 3188 (Falkenstr. 15) geplant 1,76 m
   d) zum Nachbarn Flst.Nr. 3191 (Adlerstr. 12) geplant 1,50 m

Nach § 6 der Satzung über diesen Bebauungsplan sollen sich die Einfriedungen nach Material und Farbe harmonisch in das Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,2 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Eckgrundstücke werden in diesem B-Plan nicht separat geregelt wie es oftmals in anderen B-Plänen der Fall ist.

Das Baugrundstück befindet sich an der befahrenen Ecke Adlerstraße/Wiesenstraße. Befreiungen für Einfriedungen und Zaunhöhen wurden an Eckgrundstücken in der Regel zum Schutz der Privatsphäre großzügiger wie bei anderen Grundstücken zugelassen, insbesondere zum Schutz von Terrassen. Ähnlich gelagerte Fälle finden wir in der Meisenstraße 5 (Az.: 17050461; Befreiung vom 14.06.217; teilweise Einfriedung in Höhe von 1,80 m) und in der Adlerstr. 3 (Az.: 15011135; Befreiung vom 20.05.2015; Errichtung eines Gabionenzauns von 1,80 m), aber auch in der Finkenstraße 1 (Az.: 16011732; BG vom 13.02.2017; u.a. Einfriedung in Höhe von 1,80 m).

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beurteilung zu 4.:
Die beantragte Befreiung für die Einfriedungen kann unseres Erachtens in Anbetracht ähnlich gelagerter Fälle zugelassen werden. Voraussetzung hierzu ist, dass es keine

nachbarlichen Einwendungen geben sollte. Nach Auskunft des Planers haben sich die Nachbarn allesamt positiv zu den bereits hergestellten Höhen geäußert.

Aus dem Antrag geht eine GFZ-Überschreitung von 12,70 m² (4,31 %) hervor. Bereits die Ergänzungs-Baugenehmigung vom 12.06.1974 (Tabelle Nr. 219/74 als Ergänzung zu 105/73) beinhaltete die Ausnahme von den Festsetzungen des B-Plans bezüglich der GFZ-Überschreitung.

Das neue Dach ist nach den neuesten Richtlinien mit einer PV-Anlage auszustatten.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss