



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 63.20.01	2023/177	27.09.2023

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	17.10.2023	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Erweiterung eines vorhandenen Carports auf dem Grundstück Telgter Straße 8

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird in der Sitzung erarbeitet.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 12.09.2023 wurde bei der Gemeinde Ostbevern ein Bauantrag, Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Erweiterung eines vorhandenen Carports, für das Grundstück Telgter Straße 8 (Gemarkung Ostbevern Flur 31, Flurstück 325) eingereicht. Auszüge des Bauantrages sind als Anlage 01 beigefügt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im sog. Innenbereich ist die Frage, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 S. 2 BauGB).

Der Begriff „Eigenart“ umfasst alles, was städtebaulich relevant ist. Die Umgebung ist entscheidend für die bauliche Entwicklung im nichtbeplanten Innenbereich.

Den Rahmen für die zu beachtende nähere Umgebung des geplanten Vorhabens bilden die Wohngebäude westlich der Telgter Straße.

In Bezug auf das geplante Bauvorhaben kann man festhalten, dass es sich unter anderem hinsichtlich der Dimensionierung des Baukörpers in die nähere Umgebung einfügt.

Ein Vorhaben muss sich nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB auch in Bezug auf die „Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“ in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Die darauf zu beziehende Eigenart der näheren Umgebung i. S. d. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB geht aus von den in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Es kommt daher insoweit auf die konkrete Größe der Grundstücksfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und damit auf den konkreten Standort des Vorhabens an.

In Bezug auf Baugrenzen sind die in der näheren Umgebung vorhandenen Baugrenzen zu ermitteln. Sie setzen, wenn sie tatsächlich vorhanden sind, den Rahmen für die Zulässigkeit i. S. d. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB und dürfen daher grundsätzlich nicht überschritten werden. Dies gilt gleichermaßen für ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers zum Beispiel in die Vorgartenfläche. Da die „faktischen Baugrenzen“ nicht einheitlich sein können, kann sich dies auf den für das Einfügen i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB Maßgeblichen Rahmen als „Spielraum auswirken.

Das geplante Bauvorhaben liegt in vollem Maße außerhalb der gedachten Baugrenze zwischen der Telgter Straße 6 bis 10. Dies kann der Anlage 02 entnommen werden.

Der Verlauf der Telgter Straße ist geprägt durch seinen alleeähnlichen Charakter mit ortsbildprägendem Baumbestand. Die bestehenden Wohngebäude westlich der Telgter Straße weisen einen einheitlichen Abstand zu diesem Baumbestand (Ausnahme Wörmann im Kurvenbereich) auf.

Das oben genannte Bauvorhaben hat lediglich einen Abstand von 3 m zur Telgter Straße und durch den geplanten Neubau wird das Erscheinungsbild unterbrochen und erheblich verändert.

Zudem ist bei der Abwasserbetrieb TEO AÖR noch kein Entwässerungsantrag eingereicht worden. Sobald dieser bei der Abwasserbetrieb TEO AÖR vorliegt, kann eine vollständige Prüfung erfolgen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Klaus Hüttmann
Fachbereichsleitung

Kristina Hollmann
Sachbearbeitung

Anlagen

Vorlage 2023/177, Anlage 01 - Pläne zum Bauvorhaben

Vorlage 2023/177, Anlage 02 - Luftbild vordere Bauflucht