

## VERMERK

### **Prüfvermerk als Grundlage für die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 (1) BauGB für Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB**

**Fachbereich**  
II/Bauamt  
**Aktenzeichen**  
63.20.01  
**Verfasser**  
Herr Fricke  
**Datum**  
07.09.2010

#### **1. Allgemeine Angaben**

Bauvorhaben: Umbau eines Wohnhauses und Neubau eines Doppelcarports mit Abstellraum

Grundstücksbezeichnung: Gemarkung Ostbevern, Flur 27, Flurstück 143  
Kirchbreite 9

Anlage: Fotozusammenstellung, Lageplan, Gebäudehöhenansicht

#### **2. Sachstand**

##### **2.1 aktueller Bauantrag**

Für das Grundstück Kirchbreite 9 liegt der Gemeindeverwaltung ein Bauantrag für den Umbau eines Wohnhauses sowie für den Neubau eines Doppelcarports mit Abstellraum vor.

Das Grundstück Kirchbreite 9 liegt innerhalb des durch Satzung der Gemeinde Ostbevern vom 23.04.1979 festgelegten Innenbereichs gem. § 34 BauGB.

##### **3. Innenbereich gem. § 34 BauGB**

Ein Vorhaben ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 (1) BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bau-

weise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **3.1 relevanter Bereich für die planungsrechtlich beachtliche Umgebung**

Nach § 34 (1) BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung der Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich. Als städtebauliches Zulässigkeitsmerkmal wird die Eigenart nach städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt. Der Begriff „Eigenart“ umfasst daher alles, was städtebaulich relevant ist. Festzustellen ist daher die Eigenart der näheren Umgebung soweit sie im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB bedeutsam ist.

Der räumliche Umkreis, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene, städtebauliche Situation zu bewerten ist, lässt sich nicht schematisch, etwa durch die Angabe von bestimmten Entfernungen beurteilen. Es ist daher die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Unzulässig ist, die Eigenart auf das zu beschränken, was städtebaulich wünschenswert oder vertretbar ist.

Den Rahmen für die zu beachtende nähere Umgebung des geplanten Vorhabens bilden die Gebäude entlang der Kirchbreite mit den Hausnummern 7, 8, 10, 11, 19, und 20.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Begriff des Bauplanungsrechts ist identisch mit einer Reihe der in § 9 (1) BauGB möglichen Festsetzungen von Flächen für bestimmte Vorhaben sowie die im ersten Abschnitt der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungsarten. Die Typisierung der Nutzungsarten kann, wie sie in der Baunutzungsverordnung zur Abgrenzung der Baugebiete und zur Bestimmung der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen vorgenommen worden ist, grundsätzlich auch dafür herangezogen werden, ob sich Vorhaben im Sinne des § 34 (1) BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Wesentlich ist dabei,

inwieweit in der näheren Umgebung Nutzungsarten tatsächlich vorhanden sind, die in den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsvorordnung bezeichnet werden.

### **3.2.1 Bestimmung der Art der baulichen Nutzung**

Nach der vorhandenen Art der baulichen Nutzung hat der festgelegte Bereich der näheren Umgebung den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

Darstellung im Flächennutzungsplan:	WA
Vorhandene Nutzungsarten:	Wohnen
Nutzungsart des geplanten Gebäudes:	Wohnen

Das geplante Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Weiteres Zulässigkeitsmerkmal ist das Erfordernis des „sich Einfügens“ mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung. Innerhalb des sich aus der Umgebung tatsächlich ergebenden und den Rahmen bildenden Maßes der baulichen Nutzung sind Vorhaben grundsätzlich zulässig. Überschreiten sie den Rahmen, können sie nur zugelassen werden, wenn sie keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begründen oder vorhandene erhöhen.

Die Bewertung des „Einfügens“ erfolgt im konkreten Einzelfall anhand einer tatsächlichen Beurteilung der Baukörper in der festgelegten Umgebung und nicht anhand von prozentualen Maßstäben und Berechnungen. Es sind die vorhandenen genehmigten oder geduldeten Gebäude zu berücksichtigen. Ein Größenvergleich mit den in der Umgebung vorhandenen Baukörpern ist vorzunehmen. Beim Vergleich sind die nach außen hin wahrnehmbaren in Erscheinung tretenden faktischen baulichen Gegebenheiten entscheidend. Hierdurch lassen sich die in der Umgebung vorhandenen Gebäude leicht zueinander in Beziehung setzen.

### **3.3.1 Bestimmung des Rahmens des Maßes der baulichen Nutzung**

In der für die Beurteilung maßgeblichen näheren Umgebung befindet sich ein Gebäudebestand, der als ungleichartig zu beschreiben ist. Die Unterschiede zeigen sich vor allen Dingen in der Geschossigkeit (I-geschossig, II-geschossig, Souterrain-Bauweise) und in der Dachlandschaft (Flachdach – Satteldach mit oder ohne Dachgauben) Ein sogenannter Fremdkörper, der völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung fällt, ist nicht vorhanden.

Innerhalb des für die Beurteilung des Bauvorhabens festgelegten Bereiches befindet sich nach eigenen Ermittlungen folgender Gebäudebestand:

<i>Grundstück</i>	<i>Traufhöhe</i>	<i>Firsthöhe</i>	<i>Geschossigkeit</i>
Kirchbreite 7	3,68 m	8,30 m	I
Kirchbreite 8	3,46 m	5,62 m	I
Kirchbreite 9 (Bestand)	3,75 m	5,05 m	I*
Kirchbreite 9 (nach Umbau)	n.v.	Gebäudehöhe 6,45 m	II
Kirchbreite 10	3,25 m	5,40 m	I
Kirchbreite 11	3,70 m	8,94 m	I
Kirchbreite 19	5,96 m	9,35 m	II
Kirchbreite 20	3,35 m	6,30 m	I*

*(Die mit \* gekennzeichneten Wohngebäude haben eine Tiefparterre (Souterrain). Sie besitzen zwei nutzbare Wohngeschosse, sind aber baurechtlich den I-geschossigen Wohngebäuden zuzurechnen.)*

Das Wohnhaus Kirchbreite besitzt im derzeitigen Bestand eine Tiefparterre (Souterrain) und ein Vollgeschoss. Durch den geplanten Umbau wird das Gebäude in Teilen in ein II-geschossiges Gebäude mit Flachdach verändert. Es weist dann am höchsten Bereich eine Gebäudehöhe von 6,45 m auf. Zum Bestand von 5,05 m erhöht sich die Gebäudehöhe um 1,40 m. Die Höhen sind den Plänen des Architekten entnommen.

Der vor Ort gewonnene Eindruck, dass das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Höhe den vorhandenen Rahmen einhält, wird insbesondere durch die Nachbargebäude Kirchbreite 8 mit einer Gebäudehöhe von 5,62 m und Kirchbreite 10 mit einer Ge-

bäudehöhe von 5,40 m unterstrichen, welche um maximal 1,05 m vom höchsten Bereich des geplanten Bauvorhabens Kirchbreite 9 abweichen. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung auch I- und II-geschossige Wohngebäude vorhanden, die teilweise über eine höhere Gebäudehöhe verfügen (Kirchbreite 7, Kirchbreite 11, Kirchbreite 19).

Durch den beabsichtigten Umbau des Wohnhauses in ein II-geschossiges Gebäude vergrößert sich das Bauvolumen. Der jetzige Bestand des Wohnhauses Kirchbreite 9 besitzt ein Bauvolumen von 901,80 m<sup>3</sup>. Nach Umbau beträgt das Bauvolumen 1.311,62 m<sup>3</sup>.

Innerhalb des für Beurteilung festgelegten Rahmens befinden sich Gebäude mit folgenden Bauvolumen:

<i>Grundstück</i>	<i>Bauvolumen</i>	<i>Geschossigkeit</i>
Kirchbreite 7	957,75 m <sup>3</sup>	I
Kirchbreite 8	1.101,84 m <sup>3</sup>	I
Kirchbreite 9 (Bestand)	901,80 m <sup>3</sup>	I*
Kirchbreite 9 (nach Umbau)	1.311,62 m <sup>3</sup>	II
Kirchbreite 10 (inkl. Einliegerwohnung Kirchbreite 10 a)	1.334,03 m <sup>3</sup>	I
Kirchbreite 11	866,04 m <sup>3</sup>	I
Kirchbreite 19	1.237,89 m <sup>3</sup>	II
Kirchbreite 20	767,10 m <sup>3</sup>	I*

Bezüglich des Bauvolumens ist ersichtlich, dass in der näheren Umgebung Wohngebäude mit vergleichbaren Bauvolumen vorhanden sind, speziell mit den direkten Nachbargebäuden Kirchbreite 8 und Kirchbreite 10. Das Bauvorhaben passt sich insofern der umliegenden Bebauung an.

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen gehen von dem Bauvorhaben nicht aus. Die Architektur ist soweit gegliedert, dass das Gebäude nicht als volumenmäßig überdimensioniert wahrgenommen wird. Ebenfalls wurden die Grundstücke in diesem Teil des Gemeindegebietes flächenmäßig großzügig geschnitten, so dass eine Erweiterung der bestehenden Häuser auch auf den Nachbargrundstücken grundsätzlich

möglich ist. Geschehen ist dies schon auf dem Grundstück Kirchbreite 10, wo eine Einliegerwohnung an das vorhandene Gebäude angefügt wurde (Kirchbreite 10 a). Eine städtebauliche Unruhe entsteht im Vergleich mit den umliegenden Gebäuden nicht. Die gestalterische und ästhetische Form des Bauvorhabens ist für die Beurteilung des Einfügens in der näheren Umgebung nicht relevant. Das Vorhaben Kirchbreite 9 harmonisiert insofern mit der umgebenden Bebauung.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, gesicherte Erschließung**

Das zur Beurteilung herangezogene Gebiet ist geprägt durch eine Bebauung in offener Bauweise. Das Bauvorhaben wird in offener Bauweise errichtet.

Da es sich bei dem Vorhaben um den Umbau und die Erweiterung eines vorhandenen Gebäudebestandes handelt, sind zur überbaubaren Grundstücksfläche keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Die Erschließung ist gesichert.

### **3.5 Gebot der Rücksichtnahme**

Die Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme gehört zum Bestandteil der Zulässigkeitsvoraussetzungen des Einfügens im Sinne des § 34 (1) BauGB. Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt, dass die Baubehörde bei der Beurteilung eines Vorhabens die Zumutbarkeit eines Vorhabens für die Nachbarn prüft und die gegenläufigen Interessen gegeneinander abwägt.

Die Abstandsflächenvorschriften zu den Nachbargrundstücken werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt. Im Übrigen ist die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

Ebenso ist den Bauzeichnungen zu entnehmen, dass an der östlichen und westlichen Seite des Bauvorhabens im Obergeschoss keine Fenster geplant werden. Es wird dadurch vermieden, dass eine direkte Einsichtnahme aus dem Obergeschoss auf die

unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke Kirchbreede 8 und Kirchbreede 10 erfolgen kann.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht zu erkennen.

#### **4. Ergebnis der Prüfung**

- a) Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und Weise der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- b) Bodenrechtlich beachtliche Spannungen gehen von dem Bauvorhaben nicht aus. Die Architektur ist soweit gegliedert, dass das Gebäude nicht als volumenmäßig überdimensioniert wahrgenommen wird.
- c) Die vorgeschriebenen Abstandsflächen sind bzw. werden eingehalten. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht zu erkennen.

Mit diesem Prüfungsergebnis wird dem Umwelt- und Planungsausschuss für die Sitzung am 28.09.2010 empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

FB II/Bauamt

i. A.

Fricke