

Schreiben der Stadt Bergisch Gladbach vom 21.10.2009

Anlagen:

- Bauvoranfrage – Antrag vom 17.09.2009
- 2 Planentwürfe – Bauabsicht vom 17.09.2009
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach
- Anhörung zur Bauvoranfrage – Schreiben vom 21.10.2009

Sehr geehrter Herr Urbach,

Ich wende mich persönlich mit dem Anliegen an Sie, den nachstehenden Sachverhalt aufzugreifen und in den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden einzubringen.

Sachverhalt:

Mit der Bauvoranfrage vom 17.09.2009 habe ich den Genehmigungswunsch zur Errichtung eines Ein-Familienhauses an die Bauaufsicht der Stadt Bergisch Gladbach herangetragen. Mit dem Schreiben vom 21.10.2009 wird mir die Absicht der Bauaufsicht mitgeteilt, den Antrag auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange abzulehnen.

Die verletzten öffentlichen Belange sollen darin bestehen, dass mit der Genehmigung und Errichtung meiner Bauabsicht die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Ich will diese rechtliche Würdigung nicht angreifen, möchte aber deutlich machen, dass ich sie beim besten Willen nicht nachvollziehen kann.

Zum einen ist das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bereits bebaut und nimmt mit der auf der nördlichen und südlichen Straßenseite des Odenthaler Markweges anzutreffenden Wohnbebauung an einem Bebauungszusammenhang teil.

Zum anderen ist das Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung impliziert meiner Ansicht nach, dass der Rat der Stadt Bergisch Gladbach diesen Bereich einer Bebauung zuführen will.

Da das Grundstück auch nicht vom Landschaftsschutz erfasst wird, sehe ich wirklich keine Belange, die aus städtebaulichen Gründen einer Bebauung entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage des § 34 BauGB bzw. des § 35 BauGB tatsächlich ausscheiden sollte, bitte ich Sie den Vorgang in den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden mit der Bitte einzubringen, dem Planungsausschuss des Rates gegenüber anzuregen, den Grundstücksbereich entlang des Odenthaler Markweges, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, in eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB einzubeziehen.

Da wir als junge Familie keine andere Möglichkeit haben, als unseren Wunsch von einem Ein-Familienhaus auf unserem elterlichen Grundstück zu verwirklichen, bitte ich Sie um Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Kahmen
Jens Beiner
Architekten

Lübeckerstraße 4
50668 Köln

Kahmen • Beiner Architekten: Lübeckerstr. 4, 50668 Köln

tel: 0221 / 722096-8

fax: 0221 / 722096-9

mob: 0179 / 1068178

Beiner@L4-Architekten.de

Stadt Bergisch-Gladbach
Unter Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz

51439 Bergisch-Gladbach

OM61

Köln, 17. September 2009

Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses
Odenthaler Markweg 61, 51467 Bergisch-Gladbach

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Anlage erhalten Sie die Bauvoranfrage zu o.g. Bauvorhaben.

Der Wunsch der Bauherrenschaft ist es, auf dem Grundstück ihrer Eltern neben dem von ihren Eltern und Großeltern bewohnten Gebäude ein familiengerechtes Wohnhaus zu errichten.

Städtebauliches Ziel ist es, die heterogene lose Bebauung der nördlichen Straßenseite durch eine geschlossene, hofähnliche Anlage gegen Wiese und Wald zum Abschluß zu bringen.

Die Grundform des Neubaus reagiert auf den elterlichen Altbau mit einer vergleichbaren gespiegelten Winkelform. Zwischen den beiden Baukörpern bildet sich ein gemeinsamer Innenhof (Hofanlage). Über diesen sind die Zugänge zu den jeweiligen Gebäudeteilen zu erreichen. Nach außen gegen die Felder bildet sich ein geschlossener Gesamtbaukörper.

Der straßenseitige Teil des Neubaus soll in seiner Gewichtung mit dem bestehenden Bau korrespondieren, um ein einheitliches Bild zu gewährleisten. Der eingeschossige rückwärtige Teil bildet zur Landschaft eine abfallende Linie.

Eingereichte Unterlagen:

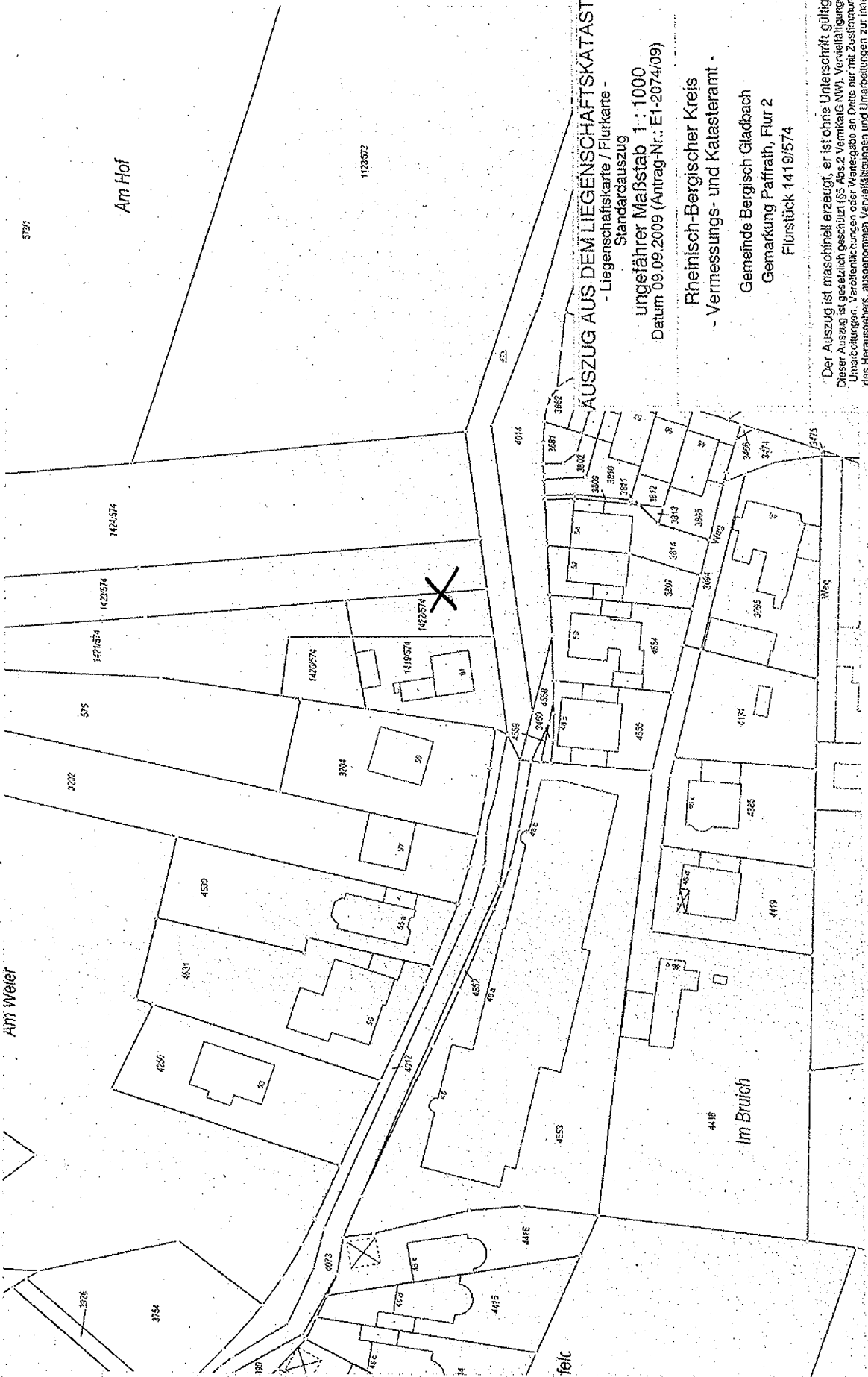
1. Bauvoranfrage, amtl. Formular
2. Auszug aus der Flurkarte
3. Städtebaulicher Lageplan, M 1/1000, DIN A3
4. Luftbild, M 1/1000, DIN A3
5. Bauzeichnung, M 1/500, DIN A3
6. Fotodokumentation des Umfeldes
7. Berechnung des umbauten Raums

mit freundlichen Grüßen

(Jens Beiner)
Architekt

H 5653 644 m

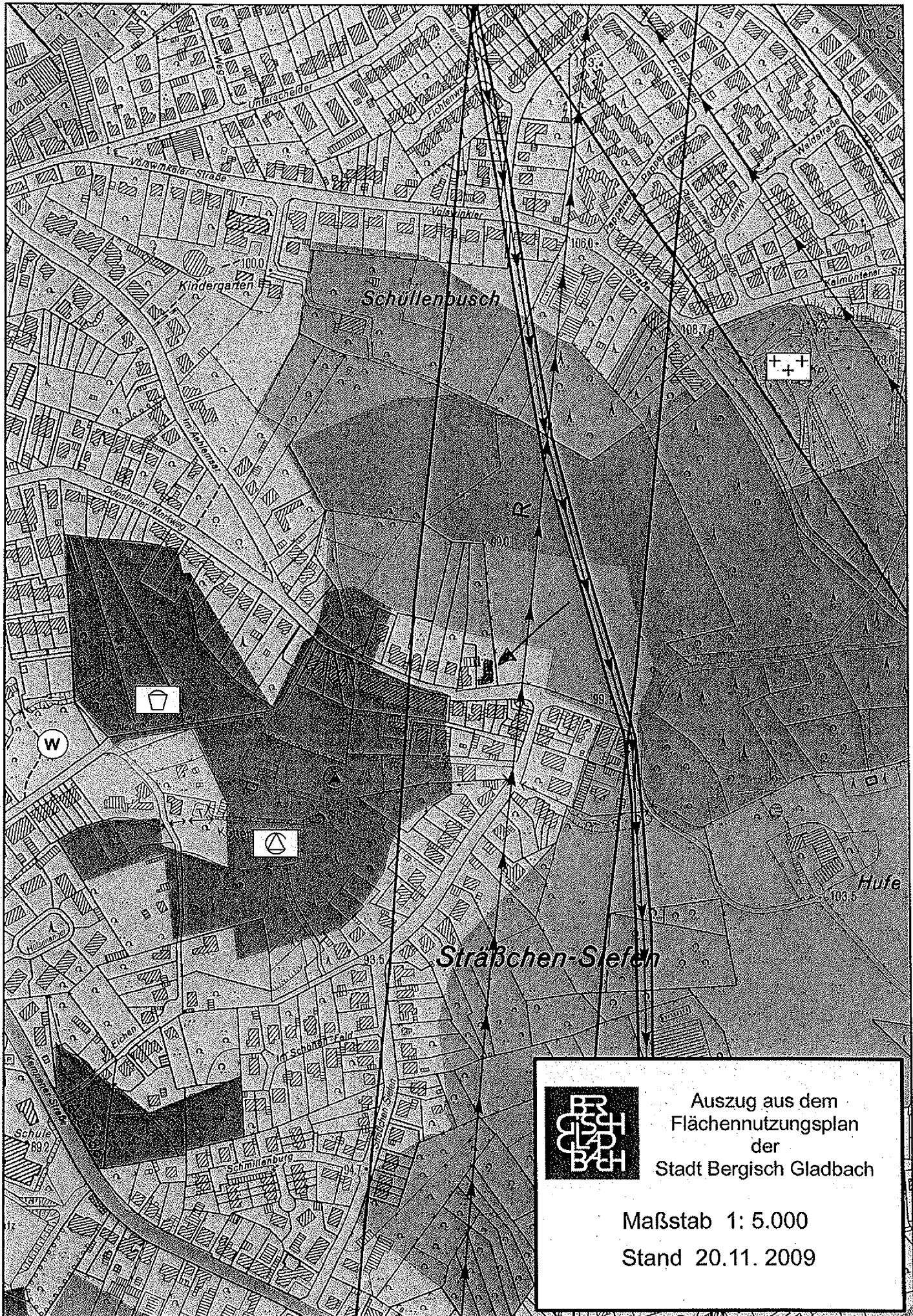
R 2576 642 m

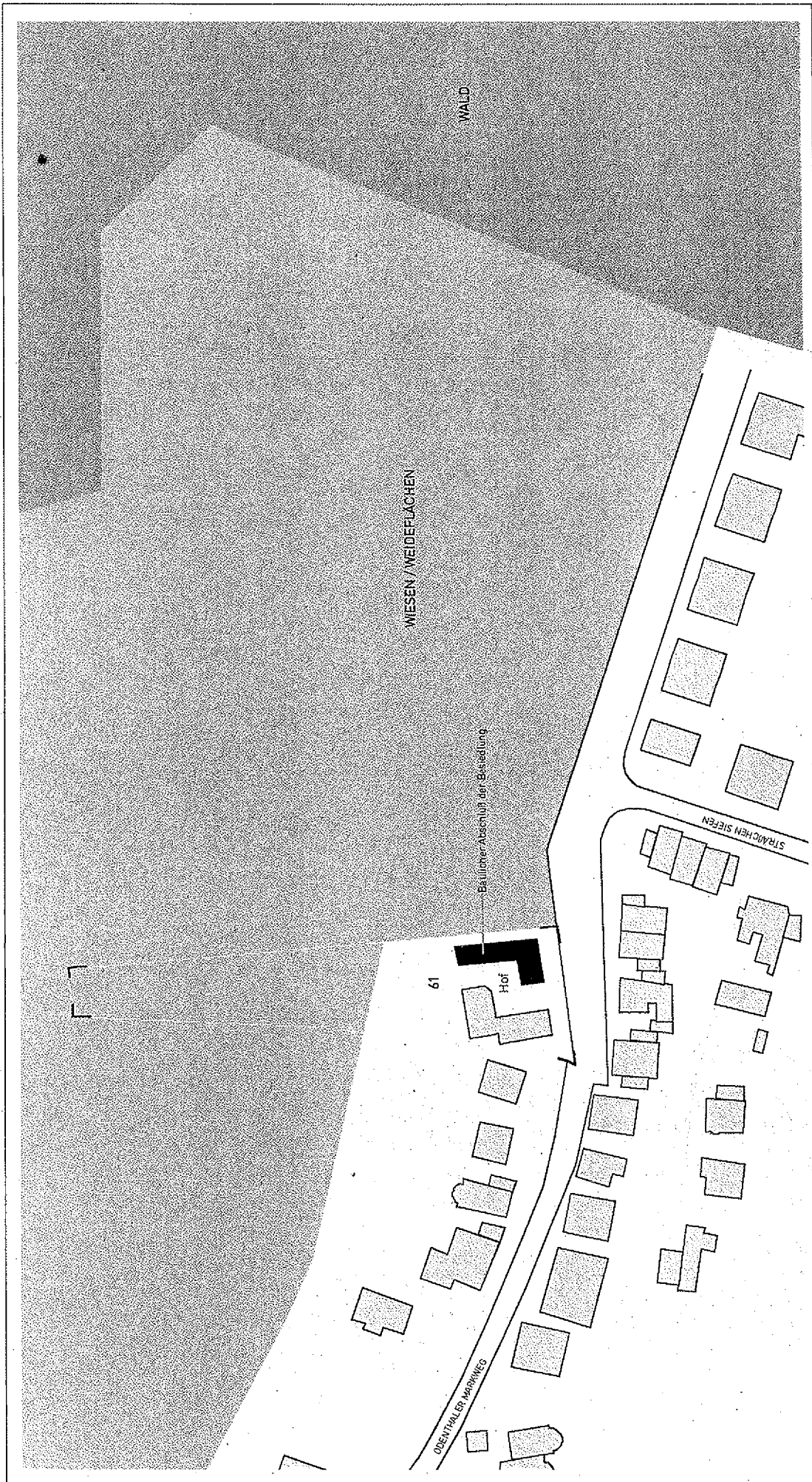


H 5653 483 m

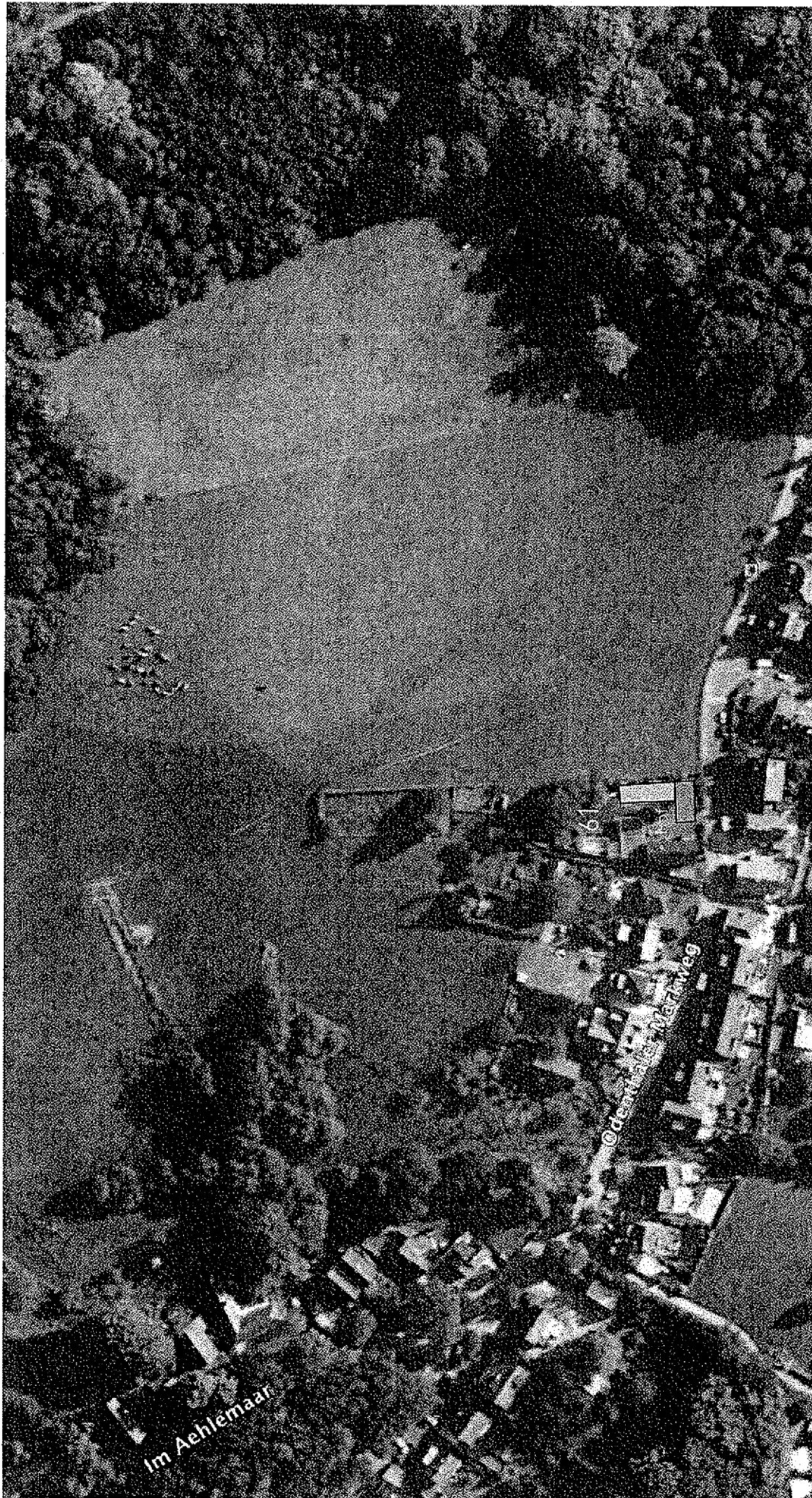
R 2576 379 m

Gebäude mit besonderer Umringsignatur () sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt.





Projekt: Neubau eines Wohnhauses Odenthaler Markweg 51467 Bergisch Gladbach	Architekten: Kahmen • Beiner Diplom Ingenieure Lübecker Strasse 4 50668 Köln T : 0221722096-8 F : 0221722096-9 Beiner@L4-Architekten.de @ : Kahmen @L4-Architekten.de	Baurenschaft:		Index: /	geändert:	Bauherr:
		Planinhalt:				
		städtebaul. Lageplan				
		Plannr.: BVA_1000_LP				
		Index:				
Planungsstufe: Bauvoranfrage	Architekt:	Datum: 17.09.2009		Maßstab: 1 / 1000	Blatt: A 3	Phase: Vorabzug
		gezeichnet:		gez.: jg.		
		Index:		Index:		
		Index:		Index:		
		Index:		Index:		



Projekt: Neubau eines Wohnhauses Odenthaler Markweg 51467 Bergisch Gladbach	Architekten: Kahnen • Beiner Diplom Ingenieure Lübecker Strasse 4 50668 Köln T : 0221/722096-8 F : 0221/722096-9 @ : Beiner@L4-Architekten.de Kahnen @L4-Architekten.de	Bauherr:	Architekt:
Planungsstufe: Bauvoranfrage	Planinhalt: Luftaufnahme	Index: BVA_LA	Datum: 17.09.2009 Maßstab: ca. 1 / 1000 Blatt: A 3 Phase: Vorabzug gez.: jb



Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Stadt Bergisch Gladbach • 51439 Bergisch Gladbach

Fachbereich 6
Untere Bauaufsichtsbehörde
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
Auskunft erteilt:
Peter Hubbig, Zimmer 222
Telefon: 02202/141421
Telefax: 02202/141405
e-mail: P.Hubbig@stadt-gl.de
Öffnungszeiten:
Di. u. Do. 8.30 bis 12.30 Uhr

21.10.2009

Anhörung

Bauvorhaben: Wohnhaus
Bauherrin/Bauherr:
Bauort: Odenthaler Markweg, 51467 Bergisch Gladbach
Paffrath, Flurnr. 2-01419/57400, 01423/57400
Aktenzeichen: 63-18021-B1-2009-1421-VB (bitte immer angeben)

Sehr geehrter

mit Bauvoranfrage vom 22.09.2009 beantragen Sie die Erteilung eines Vorbescheides für das oben genannte Vorhaben.

Die planungsrechtliche Prüfung ergab, dass das von Ihnen beantragte Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Ich beabsichtige daher, Ihre Bauvoranfrage abschlägig zu bescheiden.

Begründung:

Gemäß § 71 in Verbindung mit § 75 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 09.11.1999 ist der Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Rechtsgrundlage für die Beurteilung Ihres Vorhabens bildet § 35 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung, da das zur Bebauung beabsichtigte Grundstück weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und somit dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Wo die Grenze eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft, lässt sich nicht unter Anwendung von geographisch-mathematischen Maßstäben bestimmen, sondern bedarf einer Beurteilung aufgrund einer Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhaltes. Bei dieser Wertung und Bewertung kann nur

Internet:
www.bergischgladbach.de

Bankverbindung:
Kreissparkasse Köln
Bankleitzahl 370 502 99
Konto 312 000 015

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 8:30 - 12:30 Uhr
Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr
Abweichende Öffnungszeiten
finden immer statt

eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen. Ob ein unbebautes Grundstück oder ein unbebauter Grundstücksteil sich einem Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Zusammenhang fortsetzt oder ihn unterbricht, hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Betrachtungsweise der „Verkehrsauffassung“ die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken noch den Eindruck der Geschlossenheit bzw. der Zusammengehörigkeit vermittelt.

Grundsätzlich endet nach ständiger Rechtsprechung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung sowie der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgenommenen Wertung und Bewertung der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten ist der für die Bebauung vorgesehene Grundstücksteil dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Da Sie keine der Land- oder Forstwirtschaft dienende Bebauung beantragen, scheidet eine Beurteilung Ihrer Bauvoranfrage nach § 35 Abs. 1 BauGB aus.

Eine Genehmigungsfähigkeit Ihres Vorhabens ergibt sich auch nicht aus § 35 Abs. 2 BauGB, wonach sonstige Vorhaben, d.h. nicht nach Abs. 1 privilegierte Vorhaben, im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange u.a. insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Zu befürchten ist das Entstehen einer Splittersiedlung dann, wenn das Vorhaben geeignet ist, einen unerwünschten Vorgang der Zersiedelung zu begründen. Ein derartiger Vorgang wird vor allem dann begründet, wenn das Vorhaben Vorbildwirkung im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke für zukünftige weitere Bauten hat. Dies wäre in Ihrem Fall gegeben, da das geplante Vorhaben eine Fortführung der Bebauung in die Außenbereichslandschaft mit sich führen würde und das betroffene Grundstück in östlicher Richtung von Freiflächen umgeben ist, die grundsätzlich geeignet sind, Nachfolgebebauungen nach sich zu ziehen. Das von Ihnen beantragte Vorhaben besitzt somit Vorbildwirkung für zukünftige weitere Bauten, da unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes aus Artikel 3 Grundgesetz nach Genehmigung Ihres Vorhabens weitere Vorhaben im Außenbereich nicht mehr verhindert werden könnten.

Eine derartige Entwicklung ist jedoch unvereinbar mit einer geordneten Siedlungsstruktur, da sie zu einer "Ausuferung" der Bebauung in die bislang unbebauten Gebiete führt.

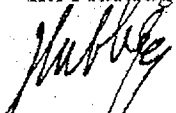
Aus den genannten Gründen sehe ich keine Möglichkeit, Ihre Bauvoranfrage positiv zu bescheiden.

Bevor ich jedoch einen rechtsmittelfähigen Ablehnungsbescheid erteile, haben Sie Gelegenheit, sich gemäß § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NW) vom 21.12.1976 (GV.NW S. 438) innerhalb eines Monats zu den für meine Entscheidung relevanten Gründen zu äußern.

Sofern Sie Ihre Bauvoranfrage nicht aufrechterhalten möchten, bitte ich um eine kurze schriftliche Mitteilung.

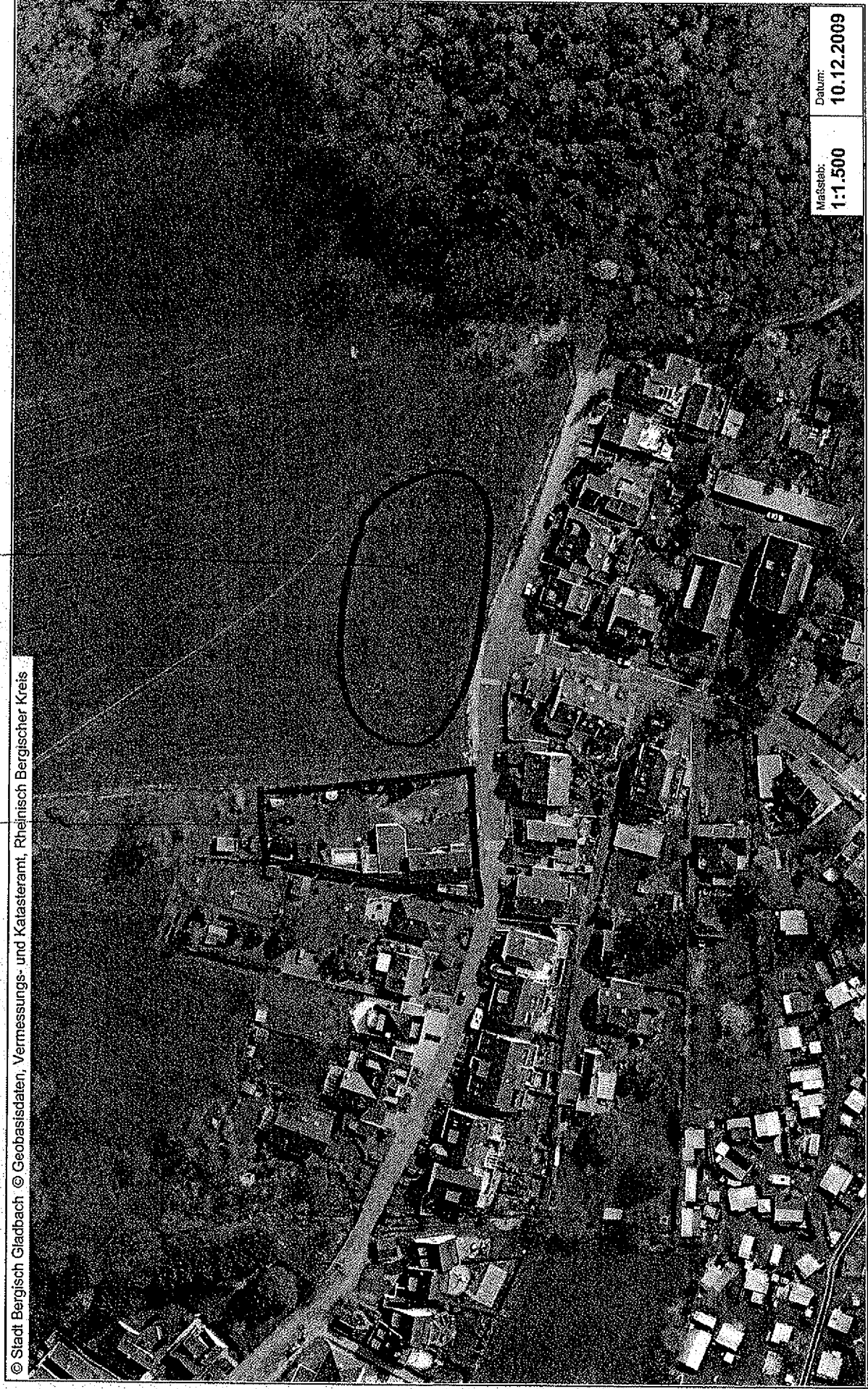
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

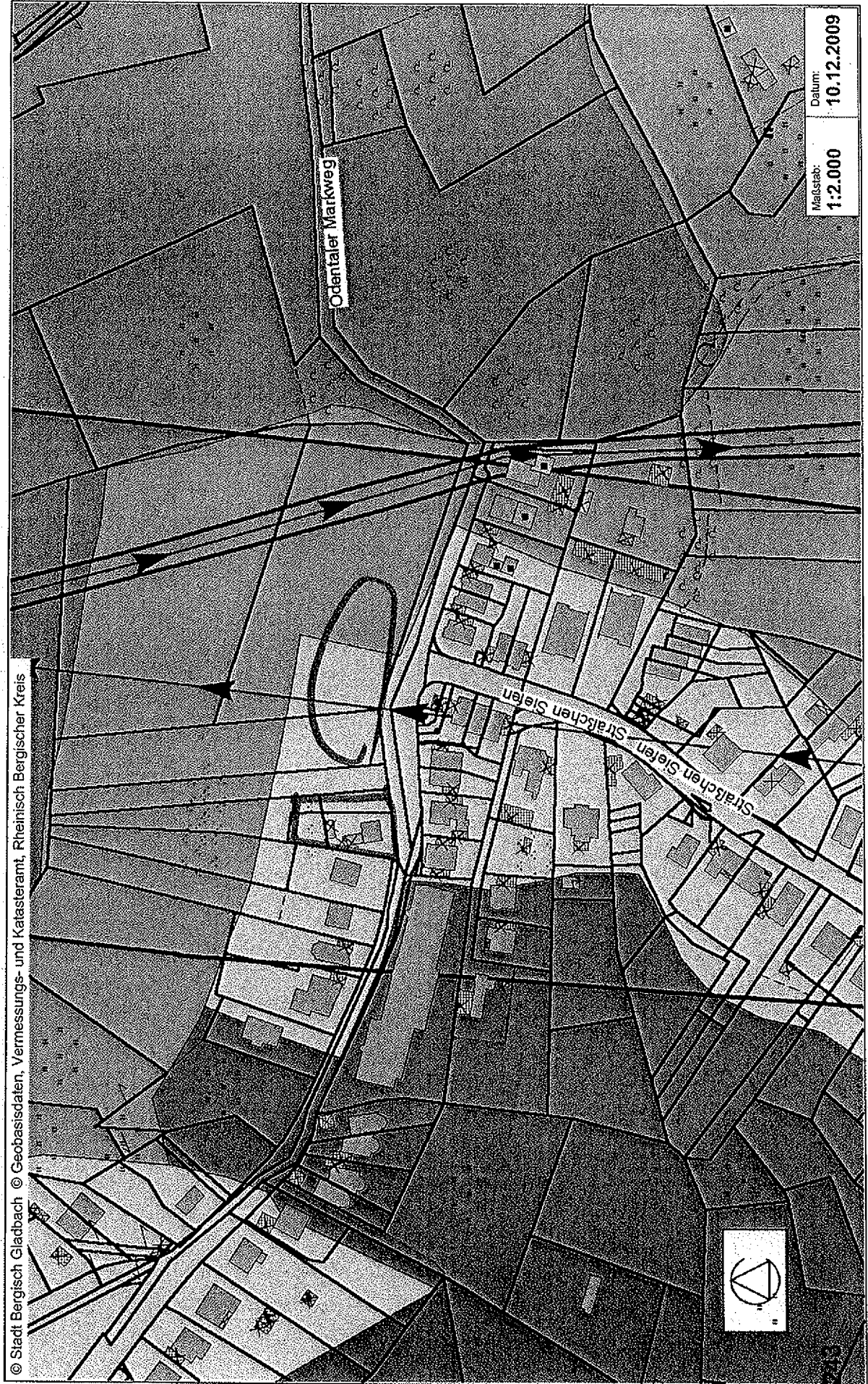


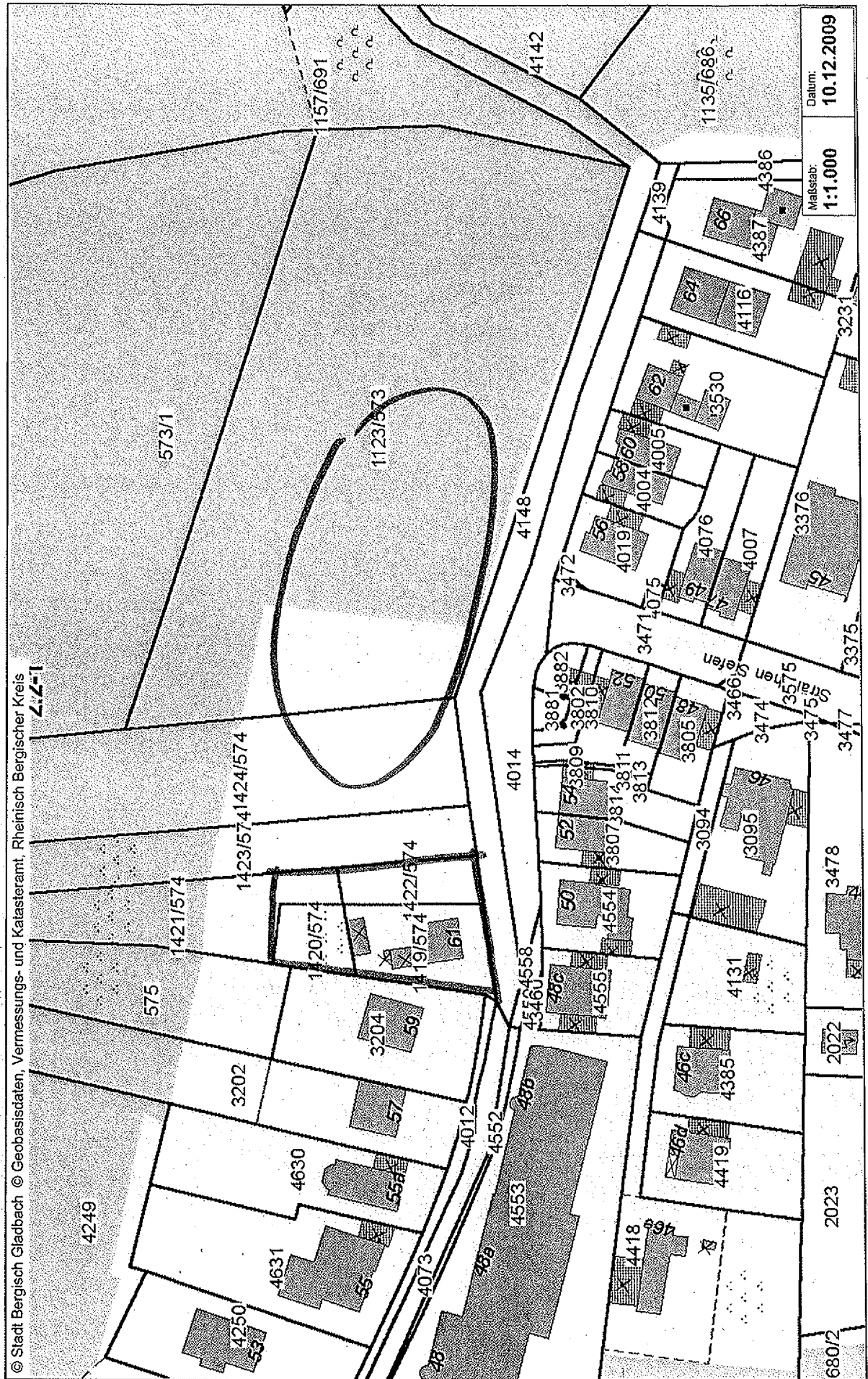
INTRA-GRUNDSTÜCK

MÖGLICHE ERWEITERUNGSFLÄCHE

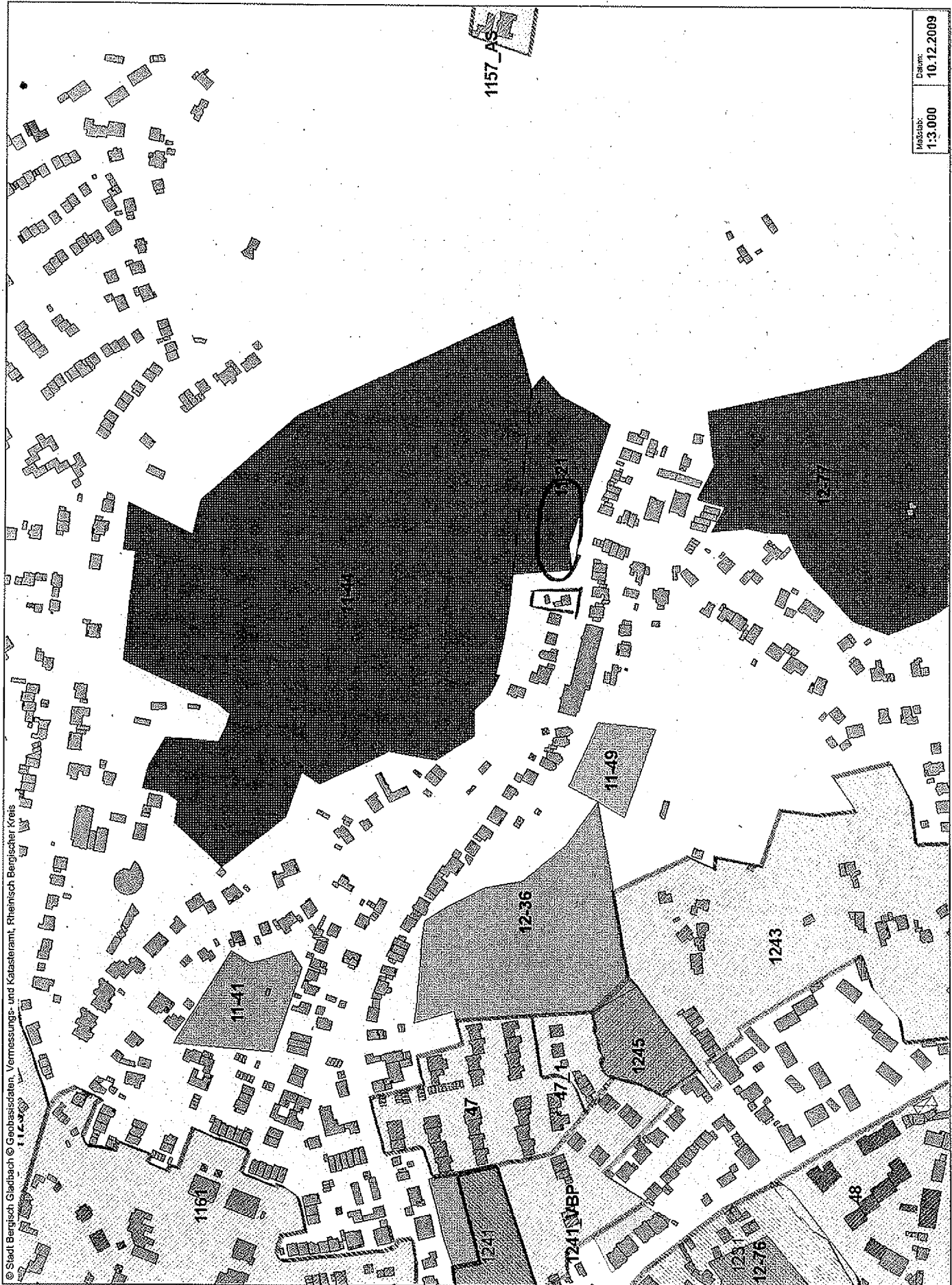


FNP





WINTSAULANDPOTENTIALLACHEN



© Stadt Bergisch Gladbach © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis