



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung eines Einfamilienhauses (ca. 10,0 m x 12,0 m) im rückwärtigen Grundstücksbereich auf einer Fläche der Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 467, Pater Müller Straße 9.

Planungsrechtliche Beurteilung

Es handelt sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), weil eine bauliche Anlage i. S. des Planungsrechtes errichtet werden soll. Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ersdorf (Innenbereich) und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Bereich der „Pater Müller Straße 9“, auf dem die bauliche Anlage errichtet werden soll, befinden sich überwiegend Wohngebäude. Des weiteren gibt es zwei landwirtschaftliche Betriebe. Der überwiegende Charakter des Gebietes dient dem Wohnen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten Wohnen und Landwirtschaft kann das Gebiet nicht nach den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Nutzungstypen bewertet werden. Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall ist aus städtebaulicher Sicht festzustellen, dass die geplante Wohnbebauung mit den Maßen 10,0 m x 12,0 m im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 467 mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar ist. Die zur planungsrechtlichen Beurteilung relevanten Gebäude in diesem Bereich der Pater Müller Straße sind durch eine homogene straßennahe Wohnbebauung und einer fast durchgängigen rückwärtigen Garten- und Ruhezone geprägt. Die Garagen und Stellflächen befinden sich regelmäßig seitlich neben dem Wohngebäude. Die geordnete, straßenbegleitende Ausrichtung der vorgegebenen Bausubstanz ist hier eindeutig ablesbar und ortsbildprägend. Die durchgehende Grünzone in den zurückliegenden Grundstücksbereichen wird, außer durch untergeordnete Nebenanlagen, nicht durch Bausubstanz beeinträchtigt. Präzedenzfälle durch Wohngebäude und größere Nebengebäude sind in diesem Bereich nicht gegeben.

In diesem Fall würde das geplante Vorhaben gegen das Einfügungsgebot aus § 34 Abs. 1 BauGB verstoßen. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird überwiegend als Gartenland/Grünfläche genutzt. Die geplante Bebauung dieser Gartenland-/Grünfläche mit einem Wohngebäude würde den Gegebenheiten der vorhandenen städtebaulichen Situation in Gänze entgegen stehen und eine Abkehr von der stringenten Ablehnung von Baugesuchen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB in der zweiten Baulinie bedeuten. Darüber hinaus würde durch das Vorhaben auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt, da für die Nachbarschaft mit Beeinträchtigungen (Belichtung, Besonnung, Einsichtnahme u.a.) durch die vorgesehene bauliche Anlage und deren Nutzung zu rechnen ist. Auch würde durch die geplante Baumaßnahme das gewachsene und erhaltenswerte Landschafts- und Ortsbild im rückwärtigen Grünbereich negativ beeinträchtigt.

Stadt Meckenheim im Internet: www.meckenheim.de

Kreissparkasse Köln	047 600 267	BLZ (370 502 99)
Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel	1 001 216 011	BLZ (370 696 27)
Deutsche Bank Meckenheim	080/1910	BLZ (380 700 59)
Postgiroamt Köln	21 381-509	BLZ (370 100 50)