



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BauA

Sitzungsvorlagen – Nr.:

2020/0072

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 / SF/Tho

Beschlussvorlage

vom 20.05.2020

öffentliche Sitzung

Betreff:

Bauvoranfrage auf Umbau eines Einfamilienhauses zu zwei Wohneinheiten und Erweiterung / Neubau eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten im Ortsteil Roetgen, Offermannstraße 27, Gemarkung Roetgen, Flur 9, Flurstück 257

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
02.06.2020	Bauausschuss	2020/0072	7			

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage auf Umbau eines Einfamilienhauses zu zwei Wohneinheiten und Erweiterung / Neubau eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 9, Flurstück 257, gelegen Offermannstraße 27 im Ortsteil Roetgen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienwohnhaus. Das Gebäude soll hierzu um ein Stockwerk erhöht und die Firstrichtung gedreht werden. Das Bestandshaus liegt im rückwärtigen Grundstücksteil. Es ist eine zusätzliche Erweiterung in Richtung Straße geplant. Hier soll ein neuer Gebäudeteil mit zwei Wohnungen entstehen. Die betreffende Parzelle liegt im Ortsteil Roetgen in der Offermannstraße im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde. Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück somit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die direkte Umgebung ist von offener Wohnbebauung mit bis zu zwei Geschossen geprägt.

Über die Bauvoranfrage möchte der Bauherr vorab klären, ob sich das Vorhaben in der gewünschten Form gem. § 34 BauGB in die Umgebung einfügt. Die Umbaumaßnahme führt dazu, dass das Gesamtbauvorhaben zukünftig in Summe über vier Wohneinheiten verfügt. Es handelt sich um zwei baulich getrennte Gebäude mit je zwei Wohnungen, welche sich auf einem Grundstück befinden.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur Beurteilung, ob sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt, werden insbesondere die vorhandenen Bauten der Flurstücke in der Nachbarschaft herangezogen. Das geplante Vorhaben orientiert sich sowohl im Hinblick auf die bebaute Fläche, die Kubatur und die Gebäudehöhen an der baulichen Umgebung.

Hinsichtlich der Bautiefe soll keine zusätzliche Erweiterung erfolgen. Im weiteren Verlauf der Straße ist zwar eine tiefere Bebauung vorhanden; jedoch ist diese als Ausreißer zu betrachten und daher nicht als maßstabsbildend heranzuziehen. Ein vorhandener Wintergarten an der Rückseite des Bestandshauses wird rückgebaut.

Gemäß § 2 der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen sind Bebauungen in zweiter Reihe nicht zulässig. Das zurückliegende Bestandsgebäude wird durch den vorderen Anbau zu einem Gebäude zweiter Reihe. Da sich die vordere geplante Bebauung aber im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches in die bauliche Umgebung einfügt, kann diese trotz der bereits bestehenden, zurückliegenden Bebauung nicht verwehrt werden.

Es liegen daher keine Bedenken zum geplanten Maß der Nutzung vor. Zur beabsichtigten Art der Wohnnutzung bestehen ebenfalls keine Bedenken. Verwaltungsseitig wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB empfohlen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Belastung für Folgehaushalte <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				

Rechtslage:

Gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Roetgen ist ein Wohnbauvorhaben im Innenbereich ab der dritten Wohneinheit dem Bauausschuss zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB vorzulegen. Die Umbaumaßnahme führt dazu, dass das Gesamtbauvorhaben zukünftig über vier Wohneinheiten verfügt, jedoch aufgeteilt auf zwei getrennte Gebäude. Aufgrund der besonderen Konstellation wird das Vorhaben trotzdem im Bauausschuss vorgestellt.

Mitzeichnung	
FB 1	gez. The
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Rk
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister

Klauss