



**Gemeinde Roetgen**  
*Tor zur Eifel*

**BAU**

Sitzungsvorlagen – Nr.:

**2017/0122**

Fachbereich / Aktenzeichen

FB 6 – SF/Tho

**Beschlussvorlage**

vom 26.05.2017

öffentliche Sitzung

**Betreff:**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Ortsteil Roetgen, Heidkopf 9

**Beratungsfolge:**

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
06.06.2017	Bauausschuss	2017/0122				

**Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Gemarkung Roetgen, Flur 10, Flurstück 2504, gelegen Heidkopf 9, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage.

Das Grundstück liegt außerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen. Diese wurde als sogenannte Klarstellungssatzung auf der Grundlage nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erlassen und legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klarstellend fest. Das Baurecht nach § 34 BauGB ergibt sich jedoch aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse. Demnach ist es auch möglich, Grundstücke außerhalb des von der Satzung erfassten Bereichs zum Innenbereich zu zählen, wenn das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Es handelt sich dann um einen „faktischen“ Innenbereich. Dies ist hier der Fall. Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage bezüglich der Beurteilung des Planungsrechtes sowie grundsätzlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde in der Bauausschusssitzung am 23.06.2015 erteilt. Auf die Sitzungsvorlage 2015/0077 sowie die dazugehörige Niederschrift wird verwiesen.

Planungsrechtlich ist das Grundstück somit als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegend und nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück im Ortsteil Roetgen. Die Straßen „Auf dem Steinbüchel“ und „Heidkopf“ treffen hier aufeinander. Die genannten Straßen sind durch eine offene Wohnbebauung bis zu zwei Geschossen geprägt.

Das Vorhaben fügt sich im Vergleich zur Umgebung ein. Die geplante bebaute Fläche sowie Bautiefe ist vergleichbar mit der vorhandenen Bebauung in der Straße „Auf dem Steinbüchel“. Die Einfügung hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen (maximale Firsthöhe in der Umgebung: Heidkopf 16a mit 10,72m; maximale Traufhöhe: Auf dem Steinbüchel 3 mit 6,47m) ist gegeben; die geplanten Höhen überschreiten die zuvor genannten nicht. Somit fügt sich das Bauvorhaben offensichtlich ein. Dies wird auch aus den beigefügten Abwicklungen ersichtlich.

Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen keine Bedenken gegenüber der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 34 BauGB.

#### Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) € Kann nicht abschließend beiffert werden		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung ja nein	Belastung für Folgehaushalte ja nein				

#### Rechtslage:

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

Der Bürgermeister  
gez.

Klauss