



Betreff:

Errichtung von drei Einfamilienhäusern im Ortsteil Mulartshütte, Hahner Straße

Beratungsfolge:

Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Beratungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
06.06.2017	Bauausschuss	2017/0125	7			

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss beschließt, der Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Gemarkung Rott, Flur 7, Flurstücke 867 bis 878, gelegen Hahner Straße, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von drei Einfamilienhäusern und bittet um Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Die Entwürfe zeigen eineinhalb- bis zweigeschossige Häuser mit Satteldächern, Lochfassaden und Holzverschalung.

Die o.g. Grundstücke liegen teilweise innerhalb der Innenbereichssatzung der Gemeinde Roetgen im Ortsteil Mulartshütte. Die überwiegende Teil befindet sich jedoch außerhalb des Satzungsbereiches. Planungsrechtlich ist das Vorhaben daher nur zu einem Teil (Haus 3) nach § 34 BauGB zu betrachten. Die Häuser 1 und 2 werden als Außenbereichsvorhaben nach § 35 beurteilt. 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. Nach § 35 (2) BauGB könnte das Außenbereichsvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 (3) 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplan widerspricht. Der FNP weist hier Flächen für die Landwirtschaft aus.

Im Jahre 1981 wurde eine Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit im Außenbereich gestellt, deren Genehmigung behördenseitig versagt wurde. Das anschließende Rechtsverfahren endete mit einem Vergleich. Die Genehmigung wurde mit Auflagen erteilt (Position der Bebauung in Nähe der Straße,

keine zusätzliche Erschließung von noch weiteren, tieferliegenden Grundstücken, Zufahrtsneigung entsprechend der Garagenverordnung). Die Genehmigung wurde nicht in Anspruch genommen und ist heute erloschen. Im Jahre 1994 wurde dann eine Baugenehmigung für zwei Doppelhäuser und vier Garagen erteilt, welche nicht verlängert wurde und somit ebenfalls erloschen ist. Die damalige Lage der Häuser wurde vom Antragssteller im Lageplan gestrichelt dargestellt. Damals wurden die Gebäude im Außenbereich nach § 35 (2) positiv beurteilt und die Erschließung als gesichert eingestuft. Somit wurde bereits zweimal die planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft und beschieden. Seitens des Umweltamtes A 70 wird begleitend ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Artenschutzprüfung gefordert.

Im Zuge der Prüfung der Bauvoranfrage ist zudem eine Beurteilung des Umgebungsschutzes für die benachbarten Denkmäler vorzunehmen. Durch ihre zentrale und weit einsehbare Lage oberhalb des Kreuzungsbereiches von Zweifaller und Hahner Straße ist von einer nicht unerheblichen Wirkung für den Ortskern auszugehen. Die drei geplanten Häuser stehen bei Annäherung über die Zweifaller Straße von Westen her in optischer Blickbeziehung vor allem mit den Denkmälern Hahner Straße 2 und 4, d.h. sie zeichnen sich bedingt durch die erhöhte Lage im Hang als Hintergrund der Baudenkmäler ab. Im Benehmen mit dem Amt für Denkmalpflege des LVR sollte eine Anpassung an die regionalen Dimensionen und Materialien sowie auch Farben als Auflage für das spätere Genehmigungsverfahren unbedingt vorgesehen werden. Die laut Zeichnung vorgesehene Brettverschalung, die Anstriche der Fassaden sowie Dacheindeckungen sollten in zurückhaltendem Farbwert (z.B. „Vergrauen“) der Regionaltypik entsprechen. Bei der Dacheindeckung und bei den Fenstern und Türen sollte auf Kleinteiligkeit geachtet werden (bei den Fenstern z.B. stehende hochrechteckige Formate bzw. senkrechte Unterteilungen der Flächen, wie dieses in den Skizzen bereits zu erkennen ist).

Die Bauverwaltung empfiehlt aufgrund der genannten Umstände, vorbehaltlich der Erfüllung der o.g. Auflagen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

#### Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €  Kann nicht abschließend beziffert 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. Th
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Re
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister  
gez.

Klauss