

45

Postanschrift: Stadt Hennef · Postfach 1562 · 53762 Hennef  
09048820-3510 - A 43/19



**Bauordnung und Untere Denkmalbehörde**

**Ansprechpartner**

**Herr de Vries**

Tel. 02242 / 888- - 325

E-Mail [bauaufsicht@hennef.de](mailto:bauaufsicht@hennef.de)

Zentrale 02242 / 888 0

Zimmer 3.44

**Besucheradresse: Verwaltungsgebäude  
Josef-Dietzgen-Straße 1**

**Sprechzeiten:**

Do. 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 17.30 Uhr

Online [www.hennef.de](http://www.hennef.de)

**Mein Zeichen: A 43/19 - 63. 009 118 008 a**

Datum: 06.11.2019

*ab 07.11.2019*

**Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Bauvorhaben Errichtung eines Zweifamilien-Wohnhauses mit Garage in 53773 Hennef, Im tiefen Bruch 8a Gemarkung Söven, Flur 21, Flurstück 78**

**ABLEHNUNG**

Sehr

Ihren Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides vom 01.08.2019 - Eingang am 01.08.2019 - entscheide ich nunmehr wie folgt:

1. Eine Baugenehmigung für oben angegebenes Bauvorhaben wird nicht erteilt.
2. Die Gebühren haben Sie zu tragen. Die Gebühr entnehmen Sie bitte dem Ihnen vorliegenden Gebührenbescheid.

**Begründung:**

Gemäß § 75 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung (SGV NW 232) ist ein Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zu diesen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zählen neben den Regelungen der Bauordnung selbst die des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 29 BauGB gelten für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, die §§ 30 - 37 dieses Gesetzes.

**Bankverbindung:**

Kreissparkasse Köln 213900 (BLZ 370 502 99)  
VB Bonn Rhein-Sieg 3703317013 (BLZ 380 601 86)

IBAN: DE76370502990000213900  
IBAN: DE66380601863703317013  
Gläubiger-ID: DE30HEN00000020187

BIC COKSDE33XXX  
BIC GENODED1BRS

**Postanschrift::**

**Rathaus  
Frankfurter Straße 97  
53773 Hennef**

Nach der öffentlich-rechtlichen Vorschrift des § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb der 1. Änderung der Satzung Hennef Dambroich S 13.3 gemäß § 34 BauGB im allgemeinen Wohngebiet.

Die Satzung setzt in § 2 ihres zugehörigen Textes die überbaubare Fläche wie folgt fest:

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 25,00 Meter Tiefe mit einem Abstand von 2,00 Meter ab der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderseite) (siehe Anlage I).

Ausnahme hiervon bilden die Grundstücke, die an Bundes- oder Landesstraßen außerhalb festgelegter Ortsdurchfahrtsgrenzen liegen, muss ab befestigtem Fahrbahnrand eine Tiefe von 20,00 Meter von Bebauung frei bleiben (Anbauverbotszone). Dahinter erfolgt eine Bautiefe von 15,00 Meter. Außerdem sind diese Grundstücke zur Bundes- oder Landesstraßenseite hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

Ihr Bauvorhaben liegt mit einem Abstand von ca. 34 Meter zur straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenze bereits außerhalb des zulässigen Bereiches und verstößt somit gegen die Vorgaben der Satzung Hennef Dambroich.

Weiter ist dieser Bereich von Dambroich geprägt durch die Bebauung entlang der Erschließungsstraßen Im tiefen Bruch, Am Spielgarten, Pleistalstraße, Auf den Hähnen und Am Hahnenweiher. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich im Wesentlichen um eine Wohnbebauung, so dass sich ein Wohngebäude nach der Art der Nutzung einfügen würde. Diese Gebäude könnten ebenfalls einen Rahmen vorgeben, in den sich ein hinzutretendes Gebäude aufgrund seiner Lage einfügen müsste.

Die Hinterkanten der Gebäude der Hauptnutzung Wohnen, liegen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, in der Erschließungsstraße Im Spielgarten Nr. 1 – Nr. 9 zwischen ca. 15 Meter bis zu ca. 25 Meter, in der Pleistalstraße Nr. 33 – Nr. 45 bis zu ca. 20 Meter, in der Straße Auf den Hähnen Nr. 2 - - Nr. 18 zwischen ca. 15 Meter bis 20 Meter. Auch in der Straße Am Hahnenweiher Nr. 4 bis Nr. 22 weist die Bebauung einen Abstand bis zu 25 Meter zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf.

Ausnahmen bilden folgende Bebauungen: das südlich des oben genannte Grundstücks gelegene Gewerbegrundstück mit einer Bebauung in zweiter Reihe, die jedoch vor Aufstellung der Satzung im Jahr 1990 für die Ortslage errichtet wurde. Ebenso verhält es sich mit der Bebauung Auf den Hähnen Nr. 12- Nr. 16, die im Jahr 1954 und Am Hahnenweiher Nr. 18, die 1986, sicher auch unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts vor der Rechtskraft der Satzung bauaufsichtlich genehmigt wurden. Weiter ist festzustellen, dass das westlich angrenzende Grundstück Im tiefen Bruch 10, mit einer Kindertagesstätte bebaut, der im südlichen Gebäudeteil und auf dem Grundstück befindlichen Abstellgebäuden Räume beinhaltet, die durch die Dorfgemeinschaft genutzt werden. Die erste mir vorliegende Baugenehmigung wurde im Jahr 1978 erteilt.

Eine Ausnahme bildet die Bebauung des Grundstücks Am Hahnenweiher Nr. 6, die im Jahr 1999 bauaufsichtlich unter der Berücksichtigung des Bachverlaufes auf dem Grundstück. Hier beträgt der Abstand der Hinterkante des Gebäudes zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ca. 30 Meter.

Eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Absatz 1 Satz 1 kann nicht abgewichen werden, da Ihr geplantes Bauvorhaben nicht den nachfolgend genannten Vorhaben dient:

der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder

der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Ihr Bauvorhaben ist aufgrund seiner Lage weder städtebaulich vertretbar noch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Es würde gegen das in § 34 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, da die Angrenzer östlich Ihres Bauvorhabens nicht mit einer Zufahrt von mehr als 34 Meter entlang ihres Ruhebereichs rechnen müssen. Durch eine solche Bebauung würde der bislang eingehaltene Rahmen überschritten und damit die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise gestört und verschlechtert. Es würde Unruhe geschaffen und es käme zu einer negativen Vorbildwirkung auf die Nachbargrundstücke und damit zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen.

Ihre Fragestellung, ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann, ist zu verneinen, da Ihr Bauvorhaben bereits gegen die Vorschriften der Satzung für Hennef Dambroich verstößt. Eine bauordnungsrechtliche Prüfung des Antrages konnte aufgrund der vorgelegten Bauvorlagen, zum Beispiel in Bezug auf die Nachweise der ausreichenden Pkw- und Fahrradabstellplätze, Abstandsflächen und der Erschließung nicht durchgeführt werden, da hier wesentliche Angaben fehlen.

Aus den dargelegten Gründen kann ich Ihrem Antrag nicht entsprechen.

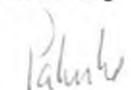
**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid können Sie vor dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Verwaltungsaktes schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle, Klage erheben. Die Klage kann auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Es muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortlichen Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß §§ 55a Absatz 4 VwGO eingereicht werden. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803). „Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder Abschrift beigefügt werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de)

**Hinweis der Verwaltung:**

Durch die Bürokratieabbaugesetze I und II ist das, einer Klage bisher vorgeschaltete Widerspruchsverfahren abgeschafft worden. Zur Vermeidung unnötiger Kosten können Sie sich vor Erhebung einer Klage zunächst mit mir in Verbindung setzen. In vielen Fällen können so etwaige Unstimmigkeiten bereits im Vorfeld einer Klage behoben werden. Die Klagefrist von einem Monat wird durch einen solchen außergerichtlichen Einigungsversuch jedoch nicht verlängert.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Pahnke  
Amtsleiterin