

Hinweise zum Nachweis des Einfügens gemäß § 34 BauGB

Das von Ihnen beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb der Ortslagenabgrenzung der Innenbereichssatzung Stadt Rösrath oder im unbeplanten Innenbereich. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Grundstück gibt es nicht.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

Danach ist Ihr 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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Bauaufsichtsbehörde das „Einfügen“ durch den Antragsteller nachzuweisen.

Entscheidend für die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist zunächst die **Ermittlung der näheren Umgebung**, in deren Eigenart sich Ihr Vorhaben einfügen soll. Berücksichtigt werden muss hierbei alles was den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst. Außer Acht gelassen werden jedoch Gebäude, die ihrerseits schon als Fremdkörper in der Umgebung erscheinen. Die maßgebliche Umgebung kann je nach betrachtetem Tatbestandmerkmal unterschiedlich weit gefasst werden. Entscheidend ist jedoch eine einheitliche Bebauungsstruktur in der zu betrachtenden Umgebung. Ob zum Beispiel eine Straße hinsichtlich der maßgeblichen Umgebung trennende oder verbindende Wirkung hat, hängt stets von den Besonderheiten der örtlichen Situation ab.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist die **von außen wahrnehmbare Erscheinung** des Gebäudes in seiner Kubatur mit seinen prägendsten Kriterien, im Verhältnis zu seiner Umgebung abzustellen. Vorrangig sind demnach die absoluten Größen wie Grundflächen, Geschözzahl und Höhen, bei offener Bebauung zusätzlich auch das Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Nicht zu diesen Merkmalen gehört z.B. die Zahl der Wohnungen in Gebäuden.

Bei der **Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe** eines Gebäudes idR die Traufhöhe von Bedeutung. Sind in der näheren Umgebung unterschiedliche Höhen vorhanden, ist grundsätzlich eine Höhe innerhalb dieses Rahmens zulässig. Unmaßgeblich sind hierbei auch Zulassungsmerkmale, die dem Bauordnungsrecht zugeordnet werden, wie zum Beispiel die Dachgestaltung/ Dachform.

Für **die zulässige Grundfläche** gilt dieses entsprechend. Die in der Umgebung vorhandenen Grundflächen der Gebäude dürfen nicht oder nur unwesentlich überschritten werden. Sind sie unterschiedlich, ist Ihr Vorhaben innerhalb dieses Rahmens zulässig.

Die **Geschözzahl** richtet sich ebenfalls nach der, in der Umgebung vorhandenen Geschözzahl. Allerdings sind die Bindungen hier differenziert zu beurteilen. Es kommt nicht auf die landesrechtlichen Feinheiten des Vollgeschözzigkeitsbegriffs an, sondern vielmehr auf die bereits angesprochene äußere Erscheinung eines Baukörpers. Für den Ausbau eines Dachgeschosses z. B. ist es daher unerheblich, ob es nach landesrechtlichen Berechnungsregelungen zu einem weiteren Vollgeschözz führt. Entscheidend ist nur, ob es von außen wahrnehmbar ist.

Vorgehensweise:

- 1.) Abgrenzung der örtlichen Umgebung für das jeweilige Kriterium (Flurkarte z.B. 1:1000)
- 2.) Ermittlung der vorhandenen Gebäudegrundflächen der Umgebung (Schwarzplan z.B. 1:1000)
- 3.) Nachweis, dass sich Ihr Bauvorhaben flächenmäßig in den Rahmen einfügt (Schwarzplan mit farbig eingetragenen Bauvorhaben z.B. 1:1000)
- 4.) Feststellung der vorhandenen First- und Traufhöhen bzw. Anzahl der Geschosse (Fotos incl. Übersichtsplan)
- 5.) Nachweis, dass sich Ihr Bauvorhaben in Bezug auf die Höhenabwicklung in den Rahmen einfügt (Straßenabwicklungen, Gegenüberstellungen (z.B. 1:200))

Quelle:

Erst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar

Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischpink, Martin Arnold – Das zulässige Bauvorhaben