



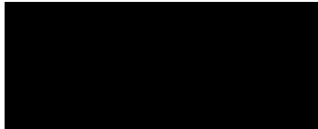
STADTLIPPSTADT

DER BÜRGERMEISTER

STADTVERWALTUNG • Ostwall 1 • 59555 LIPPSTADT

TELEFON 0 29 41/980-0 • TELEFAX 0 29 41/980-444

Einschreiben


Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachdienst Bauordnung/Denkmalschutz

Gebäude: Ostwall 1
 Auskunft: Herr Rodefeld
 Zimmer: 2.22
 Durchwahl: 02941/980-423
 Fax-Nr.: 980-444
 E-Mail: dirk.rodefeld@stadt-lippstadt.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Mein Zeichen

Datum

27.09.2012

BauRegNr: 825 / 12

Vorhaben: Neubau eines Carports

Bauort: Lippstadt, Magnolienweg ■

Gemarkung: Lippstadt

Flur-Flurstück: ■

Planverfasser:

raus am 01.10.12 / Fr.

Ablehnungsbescheid

Sehr geehrter Herr ■

die Erteilung der beantragten Baugenehmigung wird entsprechend § 75 Abs. 1 Bauordnung NRW (BauO NRW) versagt, da Ihr Vorhaben gegen öffentliche – rechtliche Bestimmungen verstößt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 30.07.2012 beantragen Sie eine Genehmigung zur Errichtung eines Carports im Vorgartenbereich des o. a. Grundstücks. Sie erklären, dass sich bereits vergleichbare Anbauten auf den Grundstücken Akazienstraße 61 und 98 und an der Pappelallee 68 – 82 befänden.

Bei den Reihenhausbebauungen der Westseite des Magnolienwegs, von der Haus - Nr. 2 – Haus. – Nr. 38 sind die Vorgärten von aufstehender Bebauung freigehalten.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -. Danach ist ein Vor-

KONTEN DER STADTKASSE LIPPSTADT:

SPARKASSE	18	(BLZ 416 500 01)
VOLKSBANK	703 937 000	(BLZ 416 601 24)
DEUTSCHE BANK	607 7226 00	(BLZ 416 700 27)
COMMERZBANK	8 230 500 00	(BLZ 472 400 47)
POSTBANK DORTMUND	91 00 – 468	(BLZ 440 100 46)

HAUSADRESSE: OSTWALL 1 • 59555 LIPPSTADT

Südwestfalen

Regionale 2013

haben 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ihr Bauvorhaben aber ist unzulässig, da es sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das geplante Gebäude überschreitet wesentlich die durch die Nachbarbebauung vorgegebene faktische vordere Baugrenze.

Mit dem Zulässigkeitsmerkmal der Grundstücksfläche, die überbaut wird, wird auf die Begriffsbestimmung in § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zurückgegriffen. Danach dürfen Gebäude oder Gebäudeteile eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Wesentlich sind hier die in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baugrenzen, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen (vgl. Kommentar Ernst u. a. zu § 34 BauGB, Rz. 47).

Die Bebauung entlang der Westseite der Straße des Magnolienwegs zeichnet sich dadurch aus, dass die Gebäude einen Abstand von über 4 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, so dass sich eine faktische Baugrenze entwickelt hat und die Vorgärten von aufstehender Bebauung freigehalten wurden. Der von Ihnen geplante Carport würde j nur einen Abstand von wenigen Zentimetern zur Straße einhalten, sodass die faktische Baugrenze überschritten würde.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Abstandflächen zulässig sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Bei Carports handelt es sich um solche baulichen Anlagen. Die entsprechende Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO hat nicht zur Folge, dass sich die genannten Anlagen stets dann einfügen, wenn sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geplant sind. Vielmehr steht die Zulassung im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, die bei ihrer Entscheidung vor allem städtebauliche Folgen zu beachten hat (Beschluss bayrischer Verwaltungsgerichtshof vom 25.04.2005, Az. 1 CS 04.3461).

Wie oben bereits ausgeführt, sind die Vorgärten der Grundstücke an der Westseite des Magnolienweges von Bebauung mit Gebäuden frei. Von baulichen Anlagen freie Vorgärten sind ein das Orts- und Straßenbild mitbestimmendes städtebauliches Element. Die Errichtung des von Ihnen geplanten Carports würde einen ersten Ansatzpunkt für eine Beeinträchtigung der durch dieses Element geprägten Wohnbebauung des Magnolienweges begründen. Von dem Carport könnte eine Vorbildwirkung für weitere gleichartige Bauwünsche ausgehen, denen von der Stadt Lippstadt dann nicht mehr entgegen getreten werden könnte,

Der Carport würde an dem geplanten Standort städtebauliche Spannungen hervorrufen, die ein „Einfügen“ in die Umgebungsbebauung ausschließen.

Auf den nördlich des Grundstücks Magnolienweg 2 liegenden Flurstücken 397 – 403 befinden sich sieben Garagen und auf dem Flurstück 404 drei PKW Einstellplätze. Der Baugenehmigung zur Errichtung der zehn Reihenhäuser auf den Grundstücken Magnolienweg 2 – 20 aus dem Jahre 1962 ist offensichtlich zu entnehmen, dass die sieben Garagen und drei Einstellplätze diesen Reihenhäusern zugeordnet sind.

In den Vorgartenbereichen der Grundstücke Pappelallee 68 – 82 befinden sich nach Auswertung von Luftbildern keine Garagen. Von den Garagen der Grundstücke Akazienstraße 61 und 98 geht für die von Ihnen geplante Garage keine Vorbildwirkung aus, da es sich um andere Straßenzüge handelt und diese Garagen somit nicht maßstabsbildend für Ihr Grundstück sind.

Aus den genannten Gründen kann ich Ihnen die beantragte Baugenehmigung leider nicht erteilen.

Die Verwaltungsgebühr ist entsprechend des Gebührenbescheides zu zahlen.

Gebührenbescheid

Für diese Amtshandlung werden gemäß § 1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW) in Verbindung mit dem Allgemeinen Gebührentarif zur AVerwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung folgende Gebühren erhoben:

Gesamtgebühr:	37,50 €
Kassenzeichen (unbedingt angeben):	01060055.3-1062
Fällig am:	27.10.2012

Der Gesamtbetrag ist bis zum genannten Fälligkeitstag auf eines der angegebenen Konten der Stadtkasse Lippstadt zu überweisen. Werden von Ihnen bis zum Ablauf eines Monats nach dem Fälligkeitstag Gebühren und Auslagen nicht entrichtet, so kann für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag von 1 v. H. erhoben werden. Unabhängig hiervon sind die nach dem Fälligkeitstermin entstehenden Mahngebühren auf die Kosten der Zwangseintreibung zu tragen.

Ihre Rechte

Gegen diesen Bescheid sowie gegen den Gebührenbescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Arnsberg, Jägerstraße 1, 59821 Arnsberg, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erheben.

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 werden; der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden. Der Klage sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden. Durch die Einlegung des Rechtsmittels wird die Verpflichtung zur Zahlung nicht aufgehoben.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

B²⁶/₉
Burghardt

