STADT BEDBURG

Zu TOP:

Drucksache: WP6-310/2004

Fachbereich I	Sitzungsteil	
Az.:	Öffentlich X	Nicht öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Bemerkungen:
Ausschuss für Planen und Bauen	20.04.2004	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 32/Kaster, 4. vereinfachte Änderung
-Baugebiet „Im Spless in Kaster“/Aufnahme einer Textlichen Festsetzung
hier: Empfehlung für den Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Bedburg, den Aufstellungsbeschluss für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/Kaster – Baugebiet Im Spless- gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) zu fassen.

Planungsziel ist die Festsetzung von Geländehöhen im Plangebiet.

Beratungsergebnis:

Gremium:						Sitzung am:
Einstimmig:	Mit Stimmenmehrheit:	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Bemerkungen:						

Begründung:

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat in einem Beschluss klargestellt, dass eine Änderung der Geländeoberfläche nicht im Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW vorgenommen werden kann, sondern entweder durch eine diesbezüglich exakte Festsetzung im Bebauungsplan oder durch eine Baugenehmigung festgelegt werden muss.

Die Bauordnung NRW verlangt nicht, dass die Gemeinden, die ihnen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 67 BauO NRW vorgelegten Bauvorlagen im Hinblick auf Richtigkeit und Vollständigkeit prüfen. Allenfalls können die rein planungsrechtlichen Voraussetzungen abgeglichen werden, um eventuell eigene Rechte, die sich aus der kommunalen Planungshoheit ergeben, wahrzunehmen.

Eine direkte Prüfpflicht besteht nicht.

Bei der gem. BauONRW zu erwartenden stichprobenartigen Kontrollen durch den Rhein-Erft-Kreis, Bauaufsichtsamt, wird daher die Genehmigungsfreistellung in ein Bauaufsichtsverfahren geändert werden müssen. Dies führt zu höheren Wartezeiten bis zur Erteilung einer Genehmigung durch das Bauaufsichtsamt aufgrund des höheren Prüfaufwandes und letztendlich auch zu höheren Genehmigungsgebühren. Im Extremfall kann dies ggf. bis zum Baustop für ein im Bau befindliches Wohngebäude führen.

In den privatrechtlichen Kaufverträgen haben sich die Erwerber verpflichtet, die Grundstücke auf Straßenniveau aufzuschütten.

Da diese Verträge ausschließlich Privatrecht tangieren, wird es aus Rechtssicherheitsgründen erforderlich, eine zusätzliche öffentlich-rechtliche Sicherung zu schaffen. Dies wird erreicht durch die Festsetzung von Mindest- und Maximalgeländehöhen im Bebauungsplan.

Die Verwaltung schlägt daher vor, wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu entscheiden.

50181 Bedburg, den

Sachbearbeiter(in)

Fachbereichsleiter(in)

Harren
Bürgermeister