



- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
Bauverwaltung  
z.Hd. Frau Krüger  
Hauptstraße 20  
51709 MarienheideAuskunft erteilt: Frau Thurn  
Zimmer-Nr.: 1.02  
Geschäftszeichen: 30/01/AS/10/524  
Durchwahl:  
Tel. (0 22 61) 88-3001  
Fax (0 22 61) 88-3099  
E-Mail: al30@obk.de

Datum: 18.08.2010

## **Baugenehmigung für eine großflächige Werbetafel im faktischen Mischgebiet auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 6, Flurstück 1531 in Marienheide, Hauptstraße 139 B**

**Ihre Anfrage vom 12.07.2010**

Sehr geehrte Frau Krüger,

die in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 08.07.2010 aufgeworfene Frage, ob sich die genehmigte Werbetafel insbesondere in Hinblick auf die überbaubare Grundstückfläche nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, habe ich überprüft. Dabei gelange ich zu dem Ergebnis, dass sich die Werbetafel einfügt und die Baugenehmigung daher zu Recht erteilt wurde. Dieses Ergebnis basiert auf folgenden Erwägungen:

Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB ist auch das Kriterium zu prüfen, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche einfügt. Hierbei stellt die Rechtsprechung auf das Ordnungssystem der Baunutzungsverordnung ab (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 26.01.2010, Az.: Au 5 K 08.606, in Kopie beigelegt). Nach § 23 Abs. 1 BauNVO können die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien, Baugrenzen oder bebauungstiefen festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall stellt sich allein die Frage, ob es eine faktische Baugrenze gibt, die die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Dabei ist bei dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche von einem deutlich engeren Bereich der näheren Umgebung auszugehen als bei anderen Merkmalen des § 34 Abs. 1 BauGB (vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008, Az.: 7 A 2053/07, als Kopie beigelegt; VG Augsburg a.a.O.).

Als nähere Umgebung ist daher die Bebauung östlich und westlich des Flurstücks 1531 entlang der Hauptstraße in den Blick zu nehmen. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass zwar die Wohnhäuser sowie die gewerblich genutzten Gebäude durchgängig in einigem Abstand zu dem Geh- und Radweg errichtet wurden, ihre Zufahrten aber zum Teil fast über die gesamte Grund-

Werbearbeit Hauptstraße Marienheide.doc

Kreissparkasse Köln

Kto. 0 341 000 109

BLZ 370 502 99

IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

Swift COKSDE 33

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

Swift WELADED 1 GMB

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

Swift BIC PB NKD EFF

Telefon (0 22 61) 88-0\*

Telefax (0 22 61) 88-1033

**Bitte beachten Sie:**

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

**Besuchszeiten:**

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Das Kreishaus ist Mo. - Mi. von 8:00 - 16:00 Uhr, Do. vom 8:00 - 17:30 Uhr und Fr. von 8:00 - 12:00 Uhr geöffnet

[www.oberbergischer-kreis.de](http://www.oberbergischer-kreis.de)Wenn Sie elektronisch mit uns kommunizieren wollen, beachten Sie bitte den Hinweis unter <http://email.obk.de>

stücksbreite entlang des Geh- und Radwegs reichen, jedenfalls aber dass die angelegten Stellplätze bis an den Straßenbereich heranreichen. Außerdem befindet sich in diesem Bereich eine Vielzahl der unterschiedlichsten Werbeanlagen, Hinweistafeln, Fahnenmasten u.a sowie eine Außenterrasse zur vorhandenen Grillhütte. Hier kann daher nicht von einem deutlichen Freiraum zum Straßengelände gesprochen werden, wie bei dem Fall, der dem oben zitierten Urteil des OVG NRW zu Grunde lag. Ein solcher Freiraum wäre aber Voraussetzung für die Annahme einer faktischen Baugrenze. Anders als in der Entscheidung des OVG, in der Streitgegenstand ein massiven Baukörper von über 56 m<sup>3</sup> ist (es würden „mit der Zulassung von Carports erstmals von ihren äußeren Umgrenzungen her voluminöse bauliche Anlagen entstehen, die praktisch die gesamte Tiefe des Freiraums von der Gebäudefront bis zur Straßenbegrenzung einnehmen, und zwar bis etwa zur Höhe eines Geschosses“), geht es vorliegend um eine Werbeanlage, die zwar großflächig ist, aber in einem Bereich errichtet werden soll, in dem es schon eine Vielzahl von Tafeln und Masten gibt und in dem regelmäßig Fahrzeuge abgestellt werden. Für die Beurteilung, ob hier eine faktische Baugrenze gegeben ist, sind diese Anlagen durchaus von Relevanz (vgl. VG Augsburg a.a.O.). Im vorliegenden Fall ist aufgrund der fehlenden Freifläche zwischen den Gebäuden und dem Straßenbereich wegen der zahlreichen und vielfältigen baulichen Anlagen in diesem Bereich nicht vom Vorliegen einer faktischen Baugrenze auszugehen.

Selbst wenn man dieser Auffassung nicht folgen sollte und eine faktische Baugrenze annähme, würde sich die Werbeanlage nur dann nicht in die nähere Umgebung einfügen, wenn ihre Zulassung und das Überschreiten der faktischen Baugrenze zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen führen würde (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.03.1999, Az.: 4 B 15.99, m.w.N.), in Kopie beigefügt). Hiervon ist nur auszugehen, wenn ein Vorhaben die vorhandene Situation verschlechtert, stört oder belastet. Nach den vorhandenen Gegebenheiten, insbesondere der Lage und dem Ausmaß der vorhandenen Zufahrten und angelegten Parkplätze sowie der zahlreichen übrigen Tafeln u.a., werden durch das Vorhaben schutzwürdige Belange Dritter jedoch nicht mehr als geringfügig beeinträchtigt.

Ich habe keine Gerichtsentscheidungen des VG Köln oder des OVG NRW zu Werbeanlagen außerhalb von faktischen Baugrenzen gefunden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Thurn