

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen

am 27.06.2016 um 17.30 Uhr

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Peter Brand, Nobert Horn, Werner Most, Heinz Nagel,
Karl Riegel, Matthias Werner, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte Jennifer Perino
usw.: Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 16.06.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Peter vom Brocke

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Heinz Nagel, Thomas Zieger

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und folgendes beschlossen:

| Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen | | |
|---|------------|-------------------------|
| Gremium: Technischer Ausschuss | | Sitzungstag: 27.06.2016 |
| TOP Nr.: 1 | öffentlich | DS-Nr. TA11/2016 |
| Fachamt: Bauamt | | zur Beschlussfassung |
| Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Werderstraße 15, F1St.Nr. 472, OT Oberhausen | | |

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht ausführlich auf den nachstehenden Sachverhalt der Sitzungsvorlage ein.

| |
|--------------------|
| Sachverhalt |
|--------------------|

Allgemein

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem 672 m² großen Grundstück Werderstraße 15 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Planung Wohnhaus

Das geplante Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Werderstraße 17, in zweiter Reihe, erbaut werden (siehe Abbildung 1). Es weist eine Tiefe von 12,61 m und eine Breite von 7,80 m auf. Die Bautiefe (von der Straße gemessen) beträgt ca. 29,80 m. Das Gebäude soll ein Flachdach erhalten, für welches eine Firsthöhe von maximal 6,50 m vorgesehen ist (siehe Abbildung 2).

Planung Doppelgarage

Die geplante Doppelgarage soll auf die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Werderstraße 17, an das dortig bestehende Wohnhaus errichtet werden (siehe Abbildung 1). Sie weist eine Tiefe von 6,50 m und einer Breite von 7,80 m auf. Das Gebäude soll ein Satteldach mit einer Firsthöhe von maximal 6,00 m erhalten. Die Traufwandhöhe beträgt maximal 4,50 m. (siehe Abbildung 3)

Die in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen sind wie folgt:

(Angaben in Ca-Maßen)

| HNr. | 1. od. 2 Reihe der Bebauung | Traufwandhöhe in m | Firsthöhe in m |
|------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|
| 5 | Wohnhaus hinten | 3,00 | 9,00 |
| 9a | Wohnhaus hinten | 5,50 | 8,60 |
| 13 | Wohnhaus vorne | 6,50 | 9,00 |
| | Schuppen hinten | 3,90 | 7,20 |
| 17 | Wohnhaus vorne | 6,00 | 8,50 |
| 19 | Schuppen hinten | 4,00 | 7,50 |
| 23 | Anbau Wohnhaus hinten | 5,50 | 6,50 |

| |
|-----------------------------|
| Rechtliche Würdigung |
|-----------------------------|

Mit der eingereichten Bauvoranfrage bittet der Bauherr um Klärung folgender Fragen:

1. Kann das geplante Wohnhaus, mit dessen gartenseitiger Außenwand, an der hinteren Gebäudeflucht (Außenkante gartenseitige Traufwand) der auf dem Nachbargrundstück mit der FIST.Nr. 471 befindlichen Scheune platziert werden?
2. Kann das geplante Wohnhaus mit begrüntem Flachdach (2° Dachneigung) erbaut werden?
3. Ist zum rechten Nachbargrundstück mit der FIST.Nr. 473 eine Grenzbebauung für das Wohnhaus zulässig?
4. Ist die Gebäudehöhe von maximal 6,50 m (hier Oberkante Attika bezogen auf Hinterkante Gehweg) genehmigungsfähig?
5. Darf die Garage auf die Grenze zum rechten Nachbargrundstück mit der FIST.Nr. 473 gebaut werden?
6. Ist die Firsthöhe der geplanten Garage mit maximal 6,00 m zulässig?
7. Ist die Traufwandhöhe der geplanten Garage mit maximal 4,50 m zulässig?
8. Sind die Grenzabstände des Wohnhauses und der Garage mit mindestens 3,00 m zum linken Nachbarn (FIST.Nr. 471) ausreichend und zulässig?

Allgemein

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß und der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(Tabelle Sachverhalt)

| HNr. | 1. od. 2 Reihe der Bebauung | Traufwandhöhe in m | Firsthöhe in m |
|------|-----------------------------|--------------------|----------------|
| 5 | Wohnhaus hinten | 3,00 | 9,00 |
| 9a | Wohnhaus hinten | 5,50 | 8,60 |
| 13 | Wohnhaus vorne | 6,50 | 9,00 |
| | Schuppen hinten | 3,90 | 7,20 |
| 17 | Wohnhaus vorne | 6,00 | 8,50 |
| 19 | Schuppen hinten | 4,00 | 7,50 |
| 23 | Anbau Wohnhaus hinten | 5,50 | 6,50 |

- 1. Kann das geplante Wohnhaus, mit dessen gartenseitiger Außenwand, an der hinteren Gebäudeflucht (Außenkante gartenseitige Traufwand) der auf dem Nachbargrundstück mit der FIST.Nr. 471 befindlichen Scheune platziert werden?**

Die geplante Bautiefe von 29,80 m entspricht, wie aus Abbildung 4 ersichtlich, der in der Werderstraße vorhandenen Bautiefe. Sie ist daher zulässig.

- 2. Kann das geplante Wohnhaus mit begrüntem Flachdach (2° Dachneigung) erbaut werden?**

Die Dachform ist nicht Bestandteil der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB. Lediglich im Rahmen der Beeinträchtigung des Ortsbildes kann dies eingeschränkt gewürdigt werden. Da sich das Flachdach im hinteren Bereich des Grundstückes befindet, wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Das Flachdach ist somit zulässig.

3. Ist zum rechten Nachbargrundstück mit der FlSt.Nr. 473 eine Grenzbebauung für das Wohnhaus zulässig?

Die Frage der Grenzbebauung bezieht sich unter anderem auf die Lage des geplanten Gebäudes. In diesem Bereich der Werderstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen, die in zweiter Reihe erbaut wurden. Es darf somit nach der LBO an die Grenze gebaut werden, es muss jedoch nicht an die Grenze gebaut werden. Eine Grenzbebauung ist damit nur zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Alternativ ist auch die Übernahme einer Abstandsbaulast möglich. Eine solche wird jedoch nicht benötigt, wenn der Nachbar bereits an die Grenze gebaut hat. Wie aus der beigefügten Planung ersichtlich ist (Abbildung 1), befindet sich an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Werderstraße 17 keine Grenzbebauung. Die rückwärtig erbaute Garage von HNr. 17 wurde an die seitliche Grundstücksgrenze zu HNr. 19 angebaut.

Es ist davon auszugehen, dass von Seiten der Baurechtsbehörde eine Anbaubaulast vom Nachbargrundstück Werderstraße 17 gefordert wird.

4. Ist die Gebäudehöhe von maximal 6,50 m (hier Oberkante Attika bezogen auf Hinterkante Gehweg) genehmigungsfähig?

Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus der Größe der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe (siehe Tabelle oben). In der umliegenden Nähe sind Gebäude, in den hinteren Grundstücksbereichen, die eine Traufwandhöhe von ca. 3,00 m (Werderstraße 5) bis zu ca. 5,50 m (Werderstraße 9a und 23) aufweisen. In Bezug auf die Gesamthöhe (Firsthöhe) sind bei den rückwärtig erbauten Gebäuden Firsthöhen von ca. 6,50 m (Werderstraße 23) bis zu ca. 9,00 m (Werderstraße 5 und 13) vorhanden.

Die geplante Gebäudehöhe des Wohnhauses fügt sich somit in den Rahmen der bestehenden Bebauung ein und ist somit zulässig.

5. Darf die Garage auf die Grenze zum rechten Nachbargrundstück mit der FlSt.Nr. 473 gebaut werden?

Da im vorderen Grundstücksbereich zum Nachbargrundstück mit der FlSt.-Nr. 473 ein Gebäude vorhanden ist, kann die Garage an die Grenze gebaut werden.

6. Ist die Firsthöhe der geplanten Garage mit maximal 6,00 m zulässig?

Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus der Größe der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung. In der näheren Umgebung ist aus o.g. Tabelle zu

entnehmen, dass die beiden Nachbargebäude Werderstraße 13 und 17 eine Firsthöhe von ca. 9,00 m und 8,50 m aufweisen. Die geplante Doppelgarage unterschreitet diese mit ihren maximal 6,00 m Firsthöhe.

Innerhalb der Werderstraße ist die Bebauung sehr heterogen. Es sind dort sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Insoweit ist die geplante Firsthöhe zulässig.

7. Ist die Traufwandhöhe der geplanten Garage mit maximal 4,50 m zulässig?

Die zulässige Traufwandhöhe ist ein weiterer Faktor des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Traufwandhöhen der Nachbargebäude Werderstraße 13 und 17 betragen ca. 6,50 m und ca. 6,00 m.

Auch hier ist die geplante Traufwandhöhe der Doppelgarage von maximal 4,50 m auf Grund der Heterogenität der vorhandenen Bebauung zuzulassen.

8. Sind die Grenzabstände des Wohnhauses und der Garage mit mindestens 3,00 m zum linken Nachbarn (F1St.Nr. 471) ausreichend und zulässig?

Die Abstandsfläche regelt sich in der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Nach § 5 Abs. beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,4 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,50 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten. Die Wandhöhe beträgt 6,50 m (Firsthöhe). Hieraus errechnet sich eine Abstandsfläche von 2,60 m. Die Grenzabstände in der vorgelegten Planung sind damit ausreichend.

Hinweis:

Die Nachbarbeteiligung wird von dem Bauherrn selbst durchgeführt. Stand 14.06.2016 fehlt noch eine Unterschrift.

Nach seinen Ausführungen bittet **Bürgermeister Büchner** die Fraktionen deren Stellungnahmen.

Gemeinderat Most (CDU) erteilt die Zustimmung der CDU-Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) kann ebenfalls zustimmen.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

Gemeinderat Nagel (FW) erteilt abschließend dem Beschlussvorschlag die Zustimmung seiner Fraktion.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig der Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Werderstraße 15, F1St.Nr. 472, nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

| Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen | | |
|---|------------|-------------------------|
| Gremium: Technischer Ausschuss | | Sitzungstag: 27.06.2016 |
| TOP Nr.: 2 | öffentlich | DS-Nr. TA12/2016 |
| Fachamt: Bauamt | | zur Beschlussfassung |
| Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück Sofienstraße 28, F1St.Nr. 364, OT Oberhausen | | |

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht auf den Sachverhalt der Sitzungsvorlage ein. Er merkt an, dass die Antragsteller auf dem 624 m² großen Grundstück Sofienstraße 28, den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Garagen beabsichtigen. Im Jahr 2015 wurde ein Abbruchartrag für das damalige Wohnhaus gestellt. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Planung Wohnhaus

Das geplante Wohnhaus soll in zweigeschossiger und geschlossener (beidseitige Grenzbebauung) Bauweise errichtet werden. Im Erdgeschoss ist die Nutzung für zwei Garagen sowie eine Durchfahrt von 4,05 m Breite zum Hofbereich vorgesehen (siehe Abbildung 4). Im zweiten Geschoss unter dem Dach ist der Wohnbereich geplant (siehe Abbildung 5).

Das Gebäude weist eine Breite (Grundstücksbreite) von ca. 13,32 m und eine Tiefe von 9,00 m (siehe Abbildung 1) auf. Zur Straßenseite beträgt die Traufwandhöhe 6,60 m und zum Innenhof ca. 5,90 m (siehe Abbildung 2). Das Gebäude soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad und einer Firsthöhe von 8,14 m erhalten.

Garagen, Stellplätze

Wie o.g. sollen die zwei Garagen in das Erdgeschoss des Wohnhauses integriert werden, jeweils an die beiden angrenzenden Grundstücksgrenzen zu Hausnummer 26 und 30. In der Mitte des Gebäudes befindet sich die Hofdurchfahrt (siehe Abbildung 4). Zur Nachbargrenze Sofienstraße 26 ist bei dieser Garage die Unterbringung für zwei Fahrradstellplätze eingeplant.

Zur Nachbargrenze Sofienstraße 30 soll im Anschluss an das Wohnhaus ein 10 m langer Carport mit einem Pultdach entstehen (Abbildung 1 u. 2). Den Abschluss bildet der rückwärtige Schuppen. Der Carport weist eine Firsthöhe von 4,00 m und eine Traufwandhöhe zur Hofseite von 3,50 m auf. Dieser soll für die Nutzung von 3 Stellplätzen fungieren. In der Planzeichnung ist dort die Bezeichnung „3 Stellplätze“ eingetragen.

Die in der Umgebung vorhandenen Anbauten der Gebäude weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf:

| Objekt | Fläche Wohngebäude m ² | Traufhöhe m | Firsthöhe m | Bautiefe m |
|-----------------|--------------------------------------|----------------|-------------|------------|
| Sofienstraße 28 | 120,00 | 6,60 | 8,14 | 9,00 |
| Sofienstraße 26 | 272,00 | ca. 7,00 | ca. 8,70 | 27,00 |
| Sofienstraße 30 | 117,00 | ca. 6,60 | ca. 8,20 | 21,00 |
| Sofienstraße 34 | 79,00 | ca. 3,50 | 7,50 | 15,00 |

Rechtliche Würdigung

Allgemein

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß und der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- Art der baulichen Nutzung
Die zulässige Art der Nutzung in diesem Bereich der Sofienstraße entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Der Neubau des Wohnhauses ist somit im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Größe der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung. In der umliegenden Nähe sind Gebäude die eine Grundfläche von ca. 79,00 m² (Sofienstraße 34) bis zu ca. 272,00 m² (Sofienstraße 26) aufweisen. Das geplante Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 120,00 m² auf, so dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Fläche nicht überschritten wird. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist damit zulässig.
- Hinweis Baulast zur Grenzbebauung
In diesem Bereich der Sofienstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen, die an der Straße erbaut wurden. Es darf somit nach der LBO an die Grenze gebaut werden, es muss jedoch nicht an die Grenze gebaut werden. Eine

Grenzbebauung ist damit nur zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Alternativ ist auch die Übernahme einer Abstands- oder Anbaubaulast möglich. Eine solche wird jedoch nicht benötigt, wenn der Nachbar bereits an die Grenze gebaut hat. Wie aus der beigefügten Planung ersichtlich ist (Abbildung 1), befinden sich an beiden Grundstücksgrenzen der Sofienstraße 28 bereits Wohnhäuser. Das geplante Wohnhaus weist eine deckungsgleiche Firsthöhe wie die bereits bestehende Bebauung vom Nachbargrundstück Sofienstraße 30 mit ca. 6,60 m auf. Das ebenfalls angrenzende Wohnhaus der Sofienstraße 26 hat eine Firsthöhe von ca. 8,70 m. Eine Baulast ist somit nicht erforderlich.

➤ Überbaute Fläche

Im Hinblick auf die zu überbauende Fläche spielt in Bezug auf das Einfügen insbesondere die Bautiefe eine Rolle. Die Bautiefe des neu geplanten Wohnhauses beträgt 9,00 m. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Bautiefe von ca. 7,70 m (Sofienstraße 34) bis hin zu ca. 13,20 m (Sofienstraße 26). Siehe Abbildung .

Der neu geplante Anbau befindet sich somit im Rahmen der Zulässigkeit, da andere Gebäude mit Anbauten in diesem Gebiet eine ebenfalls ähnliche Bautiefe aufweisen.

➤ Erschließung

Die Erschließung des geplanten Wohnhauses besteht bereits.

➤ Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Wohnhausneubau gewahrt.

➤ Ortsbild

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Garagen, Stellplätze

Die integrierten Garagen entsprechen in allen Punkten dem § 34 BauGB.

Für den geplanten Carport mit einer Länge von 10 m an der Nachbargrenze Sofienstraße 30 könnte von Seiten der Baurechtsbehörde eventuell eine Anbau- oder Abstandsbaulast gefordert werden. Da in diesem Bereich keine Grenzbebauung des Nachbargrundstücks besteht, sondern nur im hinteren Bereich der Schuppen (siehe Abbildung 1).

Ergebnis

Das geplante Wohnhaus mit 2 Garagen entspricht in allen Punkten § 34 BauGB und ist daher zulässig.

Hinweis

Die Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO wurde durchgeführt. Die Frist läuft noch.

Nach seinen Ausführungen bittet **Bürgermeister Büchner** die Fraktionen deren Stellungnahmen.

Gemeinderat Werner (CDU) kann dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Gemeinderat Riegel (FÖDL) stimmt zu.

Gemeinderat Brand (SPD) erteilt die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderat Nagel (FW) kann abschließend ebenfalls zustimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück Sofienstraße 28, F1St.Nr. 364, nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

| Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen | | |
|--|------------|-------------------------|
| Gremium: Technischer Ausschuss | | Sitzungstag: 27.06.2016 |
| TOP Nr.: 3 | öffentlich | DS-Nr. TA13/2016 |
| Fachamt: Bauamt | | zur Beschlussfassung |
| Bauantrag auf Umbau einer bestehenden Scheune und Aufbau von 2 Dachgauben auf dem Grundstück Schützenstraße 12, FSt.Nr. 298, OT Oberhausen | | |

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert ausführlich den nachstehenden Sachverhalt des Tagesordnungspunktes.

| |
|--------------------|
| Sachverhalt |
|--------------------|

Allgemein

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem 1.328 m² großen Grundstück Schützenstraße 12, den Umbau einer bestehenden Scheune und Aufbau von 2 Dachgauben. Dieser Bauantrag war Gegenstand in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 22.06.2015, TOP Nr. 1, DS-Nr. TA9/2015. Da sich während der Bauausführung Änderungen ergeben haben, wurde der Antrag erneut eingereicht.

Alte Planung bestehende Scheune

Geplant war, den Schuppen an der Grenze zur Schützenstraße 10 abzubrechen und den dort befindlichen Durchgang zum Garten so umzubauen, dass das vorhandene Satteldach entfernt und in der Dachneigung und Höhe dem Dach der Scheune angepasst wird. Die Traufwandhöhe betrug 3,70 m und die Firsthöhe 9,45 m (siehe Abbildung 2). Um direkt von der Dachterrasse des Wohnhauses in den Garten gelangen zu können, sollte ein Durchgang im Dachbereich der Scheune geschaffen werden. Hierfür sind zwei Dachgauben mit einer Neigung von 30° sowie im Gartenbereich eine Wendeltreppe geplant. Der Technische Ausschuss hatte dieser Planung am 22.06.2015 sein Einvernehmen erteilt. Die Baugenehmigung wurde daraufhin durch die Baurechtsbehörde erteilt.

Neue Planung Scheune

Während den Bauarbeiten stürzte ein Teil der Scheune ein und musste daher zum Großteil abgebrochen werden. Den Bauherren fiel während der Bauausführung auf, dass die vorgesehene Traufhöhe von 6,24 m nicht für den Zugang von der Dachterrasse ausreicht. So wurde lediglich mit der neu eingereichten Planung die Traufwandhöhe um 0,80 m auf insgesamt 4,70 m erhöht (siehe Abbildung 3). Die Firsthöhe bleibt unverändert. Dadurch ändert sich die Dachneigung der Dachgauben von 30° auf 23° und die Dachneigung des Hauptdaches von 49° auf 44°.

| |
|-----------------------------|
| Rechtliche Würdigung |
|-----------------------------|

Allgemein

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß und der Fläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Traufwandhöhe hat sich um 0,80 m auf insgesamt 4,70 m erhöht. Wie aus dem beigefügtem Bild ersichtlich, weist die Scheune eine ähnliche Höhe wie die Nachbarscheune auf dem Grundstück Schützenstraße 10 auf. Das Gesamtmaß der vorhandenen Bebauung wird nicht überschritten.

Ergebnis

Die vorgelegte Planung entspricht in allen Punkten § 34 BauGB und ist daher zulässig.

Hinweis

Die Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO wurde noch nicht durchgeführt. Der Antrag wurde 3 Tage vor der Sitzungsvorbesprechung eingereicht.

Nach seinen Ausführungen bittet **Bürgermeister Büchner** die Fraktionen deren Stellungnahmen.

Gemeinderat Most (CDU) merkt an, dass sich die Fraktion der CDU schwer tut, diesem Bauantrag zuzustimmen. Die Fraktion der CDU bemängelt, dass mit dem Bau bereits begonnen wurde, bevor der Bauantrag bei der Gemeinde ordnungsgemäß eingereicht wurde. Die Fraktion fordert daher die Verwaltung auf, in solchen Fällen entsprechend zu handeln und gegebenenfalls sogar solche Baumaßnahmen einzustellen. Die CDU-Fraktion kann daher dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) und die Fraktion der FÖDL können dem vorgelegten Beschlussvorschlag die Zustimmung erteilen.

Gemeinderat Horn (SPD) kann ebenfalls zustimmen.

Gemeinderat Nagel (FW) stimmt abschließend ebenfalls zu.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt mit 6 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung dem Bauantrag auf Umbau der bestehenden Scheune und den Aufbau zweier Dachgauben auf dem Grundstück Schützenstraße 12, F1St.Nr. 298 nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: