

Niederschrift

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

am 21.03.2017 um 18.15 Uhr

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Norbert Horn, Werner Most, Karl Riegel, Peter vom Brocke, Hans Strubel, Matthias Werner, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte usw.: Nina Jablonski, Jennifer Perino, Anne Wicke
Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 10.03.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Heinz Nagel

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Norbert Horn, 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: 21.03.2017
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA4/2017
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Werderstraße 15, FSt.Nr. 472, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert kurz den Sachverhalt der Sitzungsvorlage.

Allgemein

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem 672 m² großen Grundstück, Werderstraße 15, den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage. Die Bauherren hatten im Jahr 2016 bereits eine Bauvoranfrage eingereicht, welche Gegenstand auf der Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.06.2016, DS-Nr. TA11/2016, TOP Nr. 1, war. Das Baurechtsamt lässt mit Bauvorbescheid vom 17.11.2016 eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Werderstraße 17 nur mit Übernahme einer Baulast zu. Da dies nicht geschah, wurden mit dem eingereichten Bauantrag Änderungen an der Planung vorgenommen. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Wohnhaus

Das geplante Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Werderstraße 13, in zweiter Reihe, erbaut werden (siehe Abbildung 1). Es weist eine Tiefe von 14,62 m (zuvor 12,61 m) und eine Breite von 7,80 m (gleichbleibend) auf. Die Bautiefe (von der Straße gemessen) beträgt ca. 29,37 m (siehe Abbildung 9). Das Wohnhaus schließt mit der hinteren Hauswand bündig mit der Nachbarscheune Werderstraße 13 ab. Die Firsthöhe des Flachdaches war in der Bauvoranfrage bis maximal 6,50 m vorgesehen. Mit eingereichter Planung beträgt diese nun 5,88 m.

Doppelgarage

Die geplante Doppelgarage soll auf die Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Werderstraße 13, an das dort bestehende Wohnhaus errichtet werden (siehe Abbildung 1). Sie weist wie in der Bauvoranfrage eine Tiefe von 6,50 m und eine Breite von 7,80 m (gleichbleibend) auf. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 33 Grad und einer Firsthöhe von 5,20 m (vorgesehen waren hier maximal 6,00 m). Die Traufwandhöhe beträgt 3,09 m (Planung war maximal 4,50 m).

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	3,00	7,00

17	Wohnhaus vorne	6,00	8,50
19	Schuppen hinten	4,00	7,50
23	Anbau Wohnhaus hinten	5,50	6,50

Rechtliche Würdigung

Allgemein

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Es ist 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.

Im Bauvorbescheid vom 17.11.2016 in Bezug auf die Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Werderstraße 17 wurde von der Baurechtsbehörde eine Baulast gefordert. Da mit dem eingereichten Bauantrag nur unwesentliche Änderungen an den Gebäuden (geringere Maße in Bezug auf die Höhen, etc.) vorgenommen wurden, wird nachstehend nur die Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Werderstraße 13 geprüft.

Im hinteren Bereich der Werderstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen (siehe Abbildung 4). 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. Hierzu ist die Übernahme einer Abstands- oder Anbaubaulast erforderlich. Eine solche wird jedoch nicht benötigt, wenn der Nachbar bereits an die Grenze gebaut hat. Nach Abbildung 1 stehen an der Grundstücksgrenze Werderstraße 13 ein Schuppen und Wohnhaus mit Anbau.

Wohnhaus

Laut der Kommentierung Sauter verlangt § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LBO nicht, dass am Nachbargebäude angebaut wird, sondern dass an die Grenze gebaut wird. Diese Voraussetzung ist auch dann erfüllt, wenn das in der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Vorhaben in Höhe und Tiefe nicht demjenigen auf dem Nachbargrundstück entspricht.

Wie aus der vorgelegten Planung ersichtlich soll das Wohnhaus in zweiter Reihe an die Grundstücksgrenze Werderstraße 13 an die bestehende Scheune, sowie teilweise an den hinteren Anbau des Wohnhauses errichtet werden (siehe Abbildung 1). Die Scheune weist eine Gesamthöhe von ca. 7,00 m auf. Der seitliche Anbau des bestehenden Wohnhauses hat eine Höhe an der Grundstücksgrenze von ca. 6,30 m. Das geplante Flachdachgebäude auf dem Grundstück Werderstraße 15 weist eine Gesamthöhe von 5,88 m auf.

Es ist daher keine Abstands/Anbaubaulast notwendig.

Doppelgarage

Hier wurde mit der eingereichten Planung der Standort der Garage auf die Grundstücksgrenze Werderstraße 13 verlegt. Diese soll an das dort bestehende Wohnhaus angebaut werden. Sie weist eine viel geringere Höhe als das Grenzgebäude auf.

Eine Baulast ist hier nicht erforderlich.

Ergebnis

Das geplante Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage entspricht § 34 BauGB und ist somit zulässig.

Hinweis:

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit noch durchgeführt. Bis zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine schriftlichen Einwendungen vor.

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

Gemeinderat Most (CDU) und die Fraktion der CDU können die Zustimmung zum Beschlussvorschlag erteilen.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) kann zustimmen.

Gemeinderat Strubel (FW) erteilt abschließend die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Werderstraße 15, FlSt.Nr. 472, OT Oberhausen nach den §§ 34 und 36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: