

Niederschrift

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

am **23.01.2017 um 18.15 Uhr**

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

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 13.01.2017 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 20.01.2017 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:

Werner Most, Peter vom Brocke

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: 23.01.2017
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA1/2017
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Antrag auf Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Nord II' sowie einen Antrag auf Ausnahme für die Überschreitung der Baugrenze auf dem Grundstück Ritterspornweg 6, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert ausführlich den Sachverhalt der Sitzungsvorlage.

Allgemein

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem 404 m² großen Grundstück, Ritterspornweg 6.

In Bezug auf die vorhandenen Baugrenzen sowie der im qualifizierten Bebauungsplan „Nord II“ festgelegten Dachformen bedarf der Antrag einer Ausnahme sowie einer Befreiung.

Überschreitung Baugrenze

Mit einem über die gesamte Gebäudehöhe geplanten Vorbau ist die Überschreitung der Baugrenze zur Nordseite, Richtung Ritterspornweg 4, vorgesehen. Dieser weist eine Höhe von 6,43 m auf. Die weiteren Maße des Vorbaus betragen 4,99 m in der Länge und in der Tiefe 1,50 m. Die Baugrenze wird um knapp 0,50 m überschritten (siehe Abbildung 2 und 3).

Dachform Wohnhaus

Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans „Nord II“:

3. Als **Dachformen** der Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, und Tonnendächer zulässig sowie versetzte Pultdächer, wenn der Versatz der Firstlinien der sich gegenüberliegenden Dachflächen nicht mehr als eine halbe Geschosshöhe (maximal 1,50 m) beträgt.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

Die **Dachneigung** ist auf 20 – 40 Grad festgesetzt.

4. Die straßenseitige **Außenwandhöhe** ist festgelegt:

bei der zweigeschossigen Bebauung auf max. 6,50 m

...

Bei dem geplanten Einfamilienwohnhaus ist ein Flachdach mit einer Höhe von 5,80 m vorgesehen. Der Vorbau hebt sich durch eine um 0,50 m hohe Attika optisch ab. Im

Bebauungsplan ist bei der zweigeschossigen Bauweise eine Traufwandhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt. Die First- und Traufwandhöhe des Flachdachgebäudes beträgt hier 6,43 m (siehe nachfolgende Abbildungen).

Rechtliche Würdigung

Das Bauvorhaben befindet sich, wie im Sachverhalt erwähnt, im Bereich des rechtskräftigen und qualifizierten Bebauungsplans „Nord II“. Es weicht in Bezug auf die Baugrenze und der Dachform von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Diesbezüglich werden Anträge auf Ausnahme und Befreiung gestellt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 31 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO.

Antrag auf Ausnahme

Überschreitung der Baugrenze

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden auch die geregelten Ausnahmen gleichzeitig Bestandteil des jeweiligen Bebauungsplans. Für die Zulassung einer Ausnahme nach § 23 Abs. 3 BauNVO kommt auch ausdrücklich die Überschreitung von Baugrenzen mit Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß in Betracht. Die BauNVO regelt nicht ausdrücklich, was unter einer geringfügigen Überschreitung zu verstehen ist. In der LBO BW ist in § 5 Abs. 6 in Bezug auf die Bemessung von Abstandsflächen geregelt, dass untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten unberücksichtigt bleiben, wenn sie nicht mehr als 5.0 m breit sind und nicht mehr als 1.5 m hervortreten und von der Nachbargrenze mindestens 2 m entfernt bleiben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich hier um einen Vorbau im Sinne einer Wand/eines Erkers mit einer Breite von 4,99 m, 1,50 m Tiefe und einer Höhe von 6,43 m. Die Baugrenze wird hierbei nur um 0,50 m überschritten.

Nach der Kommentierung von Sauter darf der Vorbau nach Art, Umfang und Auswirkung dem im Verhältnis zur Außenwand namentlich von der Baumasse her unbedeutend erscheinen. Der Vorbau muss sich für den objektiven Betrachter als vorgebauter Anhang und nicht als angebauter Teil des Hauptgebäudes darstellen. Nach Auffassung des VGH (Urt. v. 15.04.2008, VBIBW 2009, 184) ist eine Wand, die 5 m breit ist und 1,50 m vortritt, dann kein Vorbau nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO, wenn die Wandbreite des dazugehörigen Gebäudeteils insgesamt nur 10 m beträgt und daher ihrerseits gegenüber dem Vorbau nur unter- bzw. allenfalls gleich geordnet in Erscheinung tritt.

Die Gesamtbreite des Einfamilienwohnhauses beträgt 11,23 m. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass der Vorbau dem restlichen Gebäudeteils untergeordnet ist, wie man aus Abbildung 5 erkennt.

Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind auch nur dann zu erteilen, wenn der Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters nicht berührt wird. Dies ist mit der vorliegenden Planung gegeben. Das Gebäude ist optisch aufgelockert und verändert durch das Vortreten um 0,50 m der Baugrenze nicht die Gebietskategorie des bestehenden Bebauungsplans.

Die Ausnahme kann somit zugelassen werden.

Antrag auf Befreiung

Dachform Wohnhaus

In Bezug auf die Befreiung der Dachform handelt es sich zunächst um eine Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften nach den §§ 74, 56 LBO. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Bebauungsplan Nord II bereits 1994 Rechtskraft erlangt hat. Bis zum 01.01.1995 konnten die Gemeinden örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufnehmen, mit der Folge, dass diese örtlichen Bauvorschriften nicht nur in verfahrensmäßiger Hinsicht wie bebauungsplanmäßige Festsetzungen zu behandeln waren, sondern auch hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirkungen mit der Folge, dass sich eine Befreiung von einer solchen Festsetzung nicht nach der LBO sondern nach § 31 Abs. 2 BauGB richtet.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Sattel-, Walm- und Tonnendächer sowie versetzte Pultdächer grundsätzlich zulässig. Der Versatz bei den Pultdächern darf jedoch das Maß von 1,50 m nicht übersteigen. Die beantragte Befreiung ist jedoch städtebaulich vertretbar. Das geplante Flachdach lockert die vorhandene Bebauung auf, da laut dem Bebauungsplan eine deutlich höhere Bebauung auch zulässig wäre (Traufwandhöhe bis max. 6,50 m plus zusätzlich einem Dach mit einer max. Neigung bis zu 40 Grad). Darüber hinaus ist im dortigen Bereich bereits mehrfach einer Befreiung zugestimmt worden.

Der beantragten Befreiung kann daher zugestimmt werden.

Nach seinen Ausführungen lässt **Bürgermeister Büchner** das Gremium ohne Aussprache über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig den Anträgen auf Ausnahme und Befreiung auf dem Grundstück Ritterspornweg 6, F1St.Nr. 4940, OT Oberhausen nach den §§ 30, 31 und 36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: