

## **Niederschrift**

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

**am 24.04.2017 um 17.30 Uhr**

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner  
**2. Gemeinderäte:** Nobert Horn, Werner Most, Karl Riegel, Hans Strubel, Matthias Werner, Thomas Zieger
- 3. Beamte, Beschäftigte usw.:** Nina Jablonski, Jennifer Perino, Isabella Riffel, 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 7 Mitglieder anwesend sind.**

**Es fehlten als beurlaubt:**

Peter vom Brocke

**nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:**

--

**als Urkundspersonen wurden ernannt:**

Karl Riegel, Matthias Werner

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

<b>Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen</b>		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 24.04.2017
<b>TOP Nr.: 1</b>	<b>öffentlich</b>	<b>DS-Nr. TA5/2017</b>
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
<b>Bauvoranfrage auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und Doppelhauses auf dem Grundstück Adlerstraße 16, FSt.Nr. 416, OT Oberhausen</b>		

**Beratung:**

**Bürgermeister Büchner** erläutert zunächst den Sachverhalt der Sitzungsvorlage.

**Allgemein**

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem 1.376 m<sup>2</sup> großen Grundstück Adlerstraße 16 den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und in zweiter Reihe ein Doppelhaus.

**Planung Mehrfamilienwohnhaus**

Das Mehrfamilienhaus soll in offener Bauweise mit einer Gesamthöhe von mehr als 9,00 m und einem beidseitigem Grenzabstand von 3,50 m errichtet werden. Es soll dabei im 90 Grad Winkel zur Grundstücksgrenze des Grundstücks Adlerstraße 14 mit einem Abstand zwischen 4,50 m und 9,00 m zur Adlerstraße erbaut werden. Im vorderen Bereich des Grundstücks sollen darüber hinaus drei (vier) Stellplätze entstehen. Vier weitere Stellplätze sind im hinteren Bereich vorgesehen.

Die Breite des Gebäudes beträgt ca. 9,25 m, bei einer Gesamttiefe von ca. 16,00 m. Die Grundfläche beträgt ca. 145,00 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude soll ein Pultdach mit ca. 8 Grad Dachneigung erhalten. Die Außenwände des obersten Geschosses sind in der Bautiefe eingerückt. Dabei überschreiten die jeweiligen Balkone die Außenwand, sodass eine treppenartige Ansicht entsteht (siehe Abbildung 2).

Der First weist eine Höhe von mehr als 9,00 m auf (siehe Abbildung 2). Die Gesamthöhe lässt sich aufgrund der eingereichten Planunterlagen nicht ermitteln. Zur Grundstücksgrenze Adlerstraße 18 des Gebäudes springen in den einzelnen Geschossen Balkone/Terrassen hervor.

Die Nachbarbebauung ist zumindest immer mit einem Punkt mit der vorderen Grundstücksgrenze bzw. in unmittelbarer Nähe zur vorderen Grundstücksgrenze errichtet (siehe Abbildung 1). Das Bauvorhaben selbst befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung der Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben im nichtbeplanten Innenbereich. Der Begriff „Eigenart“ umfasst dabei alles, was städtebaulich relevant ist. Dementsprechend kommt es auf die Umgebung insoweit an, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit als die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt. Es kommt daher nicht auf die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des

Baugrundstücks an, sondern auch auf die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstückes insoweit, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt. Im näheren Umfeld wird das Maß sowie die Lage der Bebauung durch die nachstehenden Grundstücke mitgeprägt.

Objekt	Fläche Wohngebäude m <sup>2</sup>	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Bautiefe hintere Gebäudewand m
Adlerstraße 16 <b>neu</b>	143,00	8,97	>9,00	16,00
Adlerstraße 8	159,00	4,60	7,70	10,00
Adlerstraße 10	164,00	6,80	9,00	9,30
Adlerstraße 12	82,00	4,00	7,30	10,80
Adlerstraße 14	110,00	4,90	7,70	14,80
Adlerstraße 18	171,00	6,20	8,70	20,40
Adlerstraße 21	162,00	5,40	8,80	23,30
Adlerstraße 22	112,00	6,30	8,60	15,00
Adlerstraße 23	256,00	5,70	8,20	35,00
Adlerstraße 27a	96,00	5,30	7,10	13,60
Adlerstraße 31	872,00	6,35	8,75	45,00

*Tabelle 1 Darstellung der Vorderbebauung*

### **Planung Doppelhaus**

Das Doppelhaus soll in zweigeschossiger und offener Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand errichtet werden (siehe Abbildung 1).

Die Breite des Doppelhauses beträgt ca. 10,20 m. Die Grundfläche des Doppelhauses beträgt ca. 122,00 m<sup>2</sup> bei einer Bautiefe von 53,50 m.

Die Traufwandhöhe wird mit ca. 6,25 m angegeben. Pläne hierzu liegen nicht vor. Die Gebäude sollen ebenfalls ein Pultdach erhalten. Weitere Angaben sind aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen, sowie keine Pläne beigefügt.

### **Hinweis Stellplätze**

Es sind jeweils an der Nachbargrenze zwei Stellplätze vorgesehen.

Die in der Umgebung vorhandenen Wohnhäuser und Gebäude im hinteren Bereich in der näheren Umgebung der Adlerstraße weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf: (siehe Abbildung )

Objekt	Fläche Gebäude m <sup>2</sup>	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Bautiefe hintere Gebäudewand m
Adlerstraße 16 <b>neu</b>	122,00	6,25	kein Besandteil der Bauvoranfrage	53,50
Adlerstraße 6	102,00	3,50	8,50	35,00
Adlerstraße 8	82,00	4,00	8,00	42,00
Adlerstraße 18	183,00	4,00	7,50	45,00
Adlerstraße 27	139,00	4,00	9,50	47,00

*Tabelle 2 Darstellung der Hinterbebauung*

<b>Fragen der Bauvoranfrage</b>
---------------------------------

1. Kann das geplante Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten auf der Straßenseite mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Pultdach ca. 8° Dachneigung erbaut werden? Ist die Gebäudehöhe bezogen auf Hinterkante Gehweg von ca. 8,50 m zulässig?
2. Sind die Grenzabstände von jeweils 3,50 m zulässig?
3. Kann das geplante Doppelhaus auf der Rückseite mit einem Pultdach und einer Traufhöhe von ca. 6,25 m erstellt werden?
4. Können die Carports auf die Grenze gestellt werden?
5. Dürfen 4 Außenstellplätze auf der Straßenseite, vor dem Mehrfamilienhaus errichtet werden und 3 Stellplätze im Innenhof?

<b>Rechtliche Würdigung</b>
-----------------------------

**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.

**Frage 1**

**Kann das geplante Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten auf der Straßenseite mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Pultdach ca. 8° Dachneigung erbaut werden? Ist die Gebäudehöhe bezogen auf Hinterkante Gehweg von ca. 8,50 m zulässig?**

Zunächst wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Fragestellung und die eingereichten Pläne, wie sie oben im Sachverhalt dargestellt sind, nicht übereinstimmen. Die Gemeindeverwaltung beantwortet die Fragen daher nur nach ihrem Inhalt und weist in Ergänzung auf die Pläne dann hin, wenn sich hieraus rechtliche Änderungen in der Einschätzung ergeben.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nur eingeschränkt ein Maß für die bauliche Nutzung, da hieraus die Gesamtgebäudehöhe nicht abgeleitet werden kann. Insoweit kann die Frage nur dahingehend beantwortet werden, dass es darauf ankommt. Entscheidend ist vielmehr die Gebäudehöhe. Zwei Vollgeschosse sind dann zulässig, wenn der Rahmen, der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, nicht überschritten wird. Aus der obigen Tabelle 1 ergibt sich der Rahmen der zulässigen Gesamthöhe. Diese weisen eine Traufwandhöhe von ca. 4,00 m (Adlerstraße 12) bis zu ca. 6,80 m (Adlerstraße 10) auf. In Bezug auf die Gesamthöhe (Firsthöhe) sind bei den vorderen Wohnhäusern Firsthöhen von 7,10 m (Adlerstraße 27a) bis zu ca. 9,00 m (Adlerstraße 10) vorhanden. Das obere Maß des Rahmens liegt somit bei ca. 9,00 m. Eine Gebäudehöhe von 8,50 m, sofern hiermit die Firsthöhe gemeint ist, ist somit zulässig.

Auf den Plänen ist eine Gesamthöhe von mehr als 9,00 m eingezeichnet. Dies dürfte so unzulässig sein.

Die Dachform ist nicht Bestandteil der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB. Sie kann lediglich das Ortsbild beeinträchtigen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die geplante Gebäudehöhe des Mehrfamilienhauses fügt sich somit in den Rahmen der bestehenden Bebauung ein, soweit das Maß von 8,50 m Gesamthöhe (Firsthöhe) nicht überschritten wird.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist kein Maß, das im Rahmen von § 34 BauGB geprüft werden kann.

### **Frage 2**

#### **Sind die Grenzabstände von jeweils 3,50 m zulässig?**

Die Tiefen der Abstandsflächen bemessen sich nach § 5 Abs. 7 LBO. Nach Nr. 1 beträgt diese 0,4 der Wandhöhe. Im vorliegenden Fall ist eine feste Wandhöhe nicht angegeben. Die Frage kann somit nicht beantwortet werden. Auf der Grundlage der Fragestellung Nr. 1 würde bei einer Traufwandhöhe von 8,50 m eine Abstandsfläche von 3,40 m notwendig, wobei lediglich 2,50 m nachbarschützend sind. Die Gemeindeverwaltung geht daher davon aus, dass ein Grenzabstand von 3,50 m ausreichend sein wird.

### **Frage 3**

#### **Kann das geplante Doppelhaus auf der Rückseite mit einem Pultdach und einer Traufhöhe von ca. 6,25 m erstellt werden?**

Wie in Frage 1 ist auch hier die Dachform nicht Bestandteil der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB.

In Bezug auf die Traufhöhe können die in zweiter Reihe erbauten Gebäude als Maßstab dienen. Im hinteren Bereich dieses Teils der Adlerstraße weisen Gebäude eine Traufhöhe von 3,50 m (Adlerstraße 6) bis hin zu 4,00 m (Adlerstraße 8, 18, 27) auf. Die Firsthöhen reichen von 7,50 m (Adlerstraße 18) bis hin zu 9,50 m (Adlerstraße 27).

Die geplante Gebäudehöhe weicht somit erheblich von der vorhandenen Bebauung ab und fügt sich daher nicht ein.

### **Frage 4**

#### **Können die Carports auf die Grenze gestellt werden?**

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen (Carports) mit einer Wandhöhe bis 3,00 m und einer Wandfläche bis 25,00 m<sup>2</sup> zulässig. Die Grenzbebauung darf hier entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschreiten.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, dürfen Carports an die Grenze erbaut werden.

**Frage 5**

**Dürfen 4 Außenstellplätze auf der Straßenseite, vor dem Mehrfamilienhaus errichtet werden und 3 Stellplätze im Innenhof?**

Nach § 37 Abs. 5 LBO sind notwendige Stellplätze auf dem Baugrundstück, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde herzustellen.

Weitere Festsetzungen regeln § 37 LBO sowie die GaVO (Verordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Garagen und Stellplätze). Sie sind von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Wie im Sachverhalt dargestellt, sind in der Nachbarbebauung die Gebäude jeweils mit mindestens einem Punkt an die Grundstücksgrenze bzw. in die Nähe der Grundstücksgrenze errichtet. Im Rahmen des Einfügens kann hiervon nicht abgewichen werden, sodass es schwierig sein dürfte vier Stellplätze im vorderen Bereich anzuordnen.

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

**Gemeinderat Most (CDU)** merkt an, dass womöglich für die Zukunft geprüft werden sollte, ob man aufgrund des hohen Verlustes von Grünflächen bei solchen Vorhaben (Hinterhofbebauung) die Erschließung solcher Grundstücke über Stichstraßen möglich ist. Darüber hinaus sollten ausreichende Pkw- und Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Grundsätzlich kann die Fraktion der CDU dem Beschlussvorschlag, wie vorgelegt, zustimmen.

**Gemeinderat Zieger (FÖDL)** und die Fraktion der FÖDL können dem vorgelegten Beschlussvorschlag grundsätzlich ebenfalls zustimmen.

**Gemeinderat Horn (SPD)** geht auch nochmal auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für dieses Bauvorhaben ein. Dem Beschlussvorschlag kann die SPD-Fraktion zustimmen.

**Gemeinderat Strubel (FW)** erteilt abschließend die Zustimmung der FW-Fraktion zum Beschlussvorschlag.

**Beschluss:**

**Der Technische Ausschuss beantwortet einstimmig die Fragen der Bauvoranfrage auf Neubau eines Mehrfamilienhauses und Doppelhauses auf dem Grundstück Adlerstraße 16, F1St.Nr. 416 wie folgt:**

**Frage 1**

**Kann das geplante Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten auf der Straßenseite mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Pultdach ca. 8° Dachneigung erbaut werden? Ist die Gebäudehöhe bezogen auf Hinterkante Gehweg von ca. 8,50 m zulässig?**

**Antwort:**

Grundsätzlich kann ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten auf der Straßenseite mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Pultdach ca. 8° Dachneigung erbaut werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Rahmen der Umgebungsbebauung nicht überschritten wird. Dies ist bei einer Firsthöhe von 8,50 m noch nicht der Fall, jedoch bei einer Höhe >9,00 m, wie im Plan dargestellt.

**Frage 2**

Sind die Grenzabstände von jeweils 3,50 m zulässig?

**Antwort:**

Grenzabstände von 3,50 m sind grundsätzlich zulässig, allerdings von der Gebäudehöhe abhängig.

**Frage 3**

Kann das geplante Doppelhaus auf der Rückseite mit einem Pultdach und einer Traufhöhe von ca. 6,25 m erstellt werden?

**Antwort:**

Die hintere Bebauung mit einem Doppelhaus mit Pultdach ist grundsätzlich zulässig. Die Traufwandhöhe von 6,25 m entspricht jedoch nicht der Umgebungsbebauung.

**Frage 4**

Können die Carports auf die Grenze gestellt werden?

**Antwort:**

Grundsätzlich können Carports im Rahmen des bauordnungsrechtlich zulässigen Maßes (9,00 m an einer Grenze) errichtet werden.

**Frage 5**

Dürfen 4 Außenstellplätze auf der Straßenseite, vor dem Mehrfamilienhaus errichtet werden und 3 Stellplätze im Innenhof?

**Antwort:**

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude bauplanungsrechtlich nicht so weit nach hinten verschoben werden darf, wird es nicht möglich sein im vorderen Bereich 4 Stellplätze zu errichten.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 24.04.2017
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA6/2017
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses und Doppelhauses auf dem Grundstück Oberdorfstraße 44, F1St.Nr. 201, OT Rheinhausen		

### Beratung:

**Bürgermeister Büchner** merkt an, dass die Antragsteller auf dem 519 m<sup>2</sup> großen Grundstück Oberdorfstraße 44 den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses und eines Doppelhauses in zweiter Reihe beabsichtigen. Für die alten Gebäude wurde bereits vor ein paar Monaten ein Abrissantrag eingereicht. Bislang wurde noch nichts abgebrochen.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

#### Planung Zweifamilienwohnhaus

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise beidseitig an die Grundstücksgrenzen Oberdorfstraße 42 und 46 errichtet werden (siehe Abbildung 1). Die Breite des Gebäudes an der Straßenseite beträgt 12,35 m und zur Hofseite 12,95 m, was durch den Grundstückszuschnitt begründet ist. Es weist eine Gesamttiefe von 10,00 m auf. Die Grundfläche beträgt ca. 120,00 m<sup>2</sup>.

Die Traufwandhöhe beträgt 6,25 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit 30 Grad Neigung. Der First weist eine Höhe von 9,50 m auf (siehe Abbildung 2). An dem vorderen und rückwärtigen Gebäudedach ist ein Zwerchgiebel mit Flachdach vorgesehen. Das Treppenhaus ist außenliegend an der Rückseite des Wohnhauses angebracht. Hierdurch entstehen vor den Eingangstüren Bereiche, die auch als Balkon genutzt werden können.

Im Erdgeschoss entstehen eine Durchfahrt sowie ein Bereich für 3 Stellplätze mit Fahrradstellplätzen.

Aus den Lichtbildaufnahmen ist ersichtlich, dass in der Oberdorfstraße sowohl eingeschossige Bebauung als auch zweigeschossige Bebauung vorhanden ist.

#### Planung Doppelhaus

Das Doppelhaus soll in zweigeschossiger Bauweise beidseitig an die Grundstücksgrenzen Oberdorfstraße 42 und 46 in zweiter Reihe errichtet werden (siehe Abbildung 1).

Die Breite der westlichen Doppelhaushälfte beträgt 6,75 m und die der östlichen 7,35 m. Die Grundfläche des Doppelhauses beträgt ca. 130,00 m<sup>2</sup>. Die jeweiligen Doppelhaushälften werden leicht versetzt errichtet, wie aus Abbildung 11 ersichtlich ist. Zur Hofseite erhalten sie einen Erker, in dem sich im Erdgeschoss die Küche und im Dachgeschoss das Bad befinden. Um im Bad die notwendige Deckenhöhe für die vorgesehene Badewanne zu erreichen, wird dort ein Zwerchgiebel errichtet. Im rückwärtigen Bereich ist zur Terrasse hin ebenfalls ein Erker vorgesehen, der

architektonisch schräg angeordnet wird. Im oberen Bereich dient der Abschluss als Balkon. Um die Raumhöhe in den oberen Räumen zu verbessern, ist auch hier ein Zwerchgiebel mit Flachdach vorgesehen.

Die Traufwandhöhe beträgt 4,50 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit 36 Grad Neigung. Der First weist eine Höhe von 8,45 m auf (siehe Abbildung 9).

Hinweis

Im Hof wird ein weiterer Stellplatz hergestellt.

Die vorhandenen Gebäude im hinteren Bereich in der näheren Umgebung der Oberdorfstraße weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf:

(siehe Abbildung )

Objekt	Fläche Wohngebäude m <sup>2</sup>	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Baugrenze hintere Gebäudewand m
Oberdorfstraße 46	115,00	4,50	8,50	28,00
Oberdorfstraße 40	126,00		8,20	27,00
Oberdorfstraße 32	79,00	3,60	8,60	34,00

**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.

**Zweifamilienwohnhaus**

➤ Art der baulichen Nutzung

Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit der Art danach, inwieweit die Umgebungsbebauung einer der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen entspricht. § 3 Abs. 1 BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit von Vorhaben in reinen Wohngebieten. Nach Abs. 2 Nr.1 sind danach Wohngebäude generell zulässig.

In der näheren Umgebung sind in diesem vorderen Teil der Oberdorfstraße lediglich reine Wohngebäude vorhanden.

Der Neubau des Zweifamilienwohnhauses befindet sich 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 an der Straße die eine Grundfläche von ca. 61,00 m<sup>2</sup> (Oberdorfstraße 48) bis zu ca. 210,00 m<sup>2</sup> (Oberdorfstraße 35) aufweisen. Das geplante Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca.

120,00 m<sup>2</sup> auf, so dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Fläche nicht überschritten wird.

Das geplante Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. In näherer Umgebung befinden sich zweigeschossige als auch eingeschossige Gebäude. Die Bebauung selbst ist sehr heterogen. Die Gemeindeverwaltung kann die einzelnen Höhe nicht ermitteln. Auch im Bauantrag waren die maßgeblichen Gebäude, die für eine Beurteilung erforderlich sind, nicht vermaßt. Aus den obigen Lichtbildern ergibt sich jedoch, dass in der maßgeblichen Umgebung zweigeschossige Gebäude mit Sockel und Dachgauben vorhanden sind. Die Gemeindeverwaltung geht davon aus, dass das ohne Sockel errichtete Vorderhaus daher den vorgegebenen Rahmen nicht überschreitet.

➤ Hinweis Baulast zur Grenzbebauung

In diesem Bereich der Oberdorfstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen. 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. Dann 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 Oberdorfstraße 44 bereits Wohnhäuser. Das Nachbargebäude der Oberdorfstraße 42 hat einen Meter Grenzabstand. Es hält somit nicht die erforderlichen Abstandsflächen ein und ist daher als Grenzbebauung zu bewerten. Das geplante Zweifamilienwohnhaus weist zwar keine deckungsgleiche Firsthöhe wie die bereits bestehende Bebauung vom Nachbargrundstück Oberdorfstraße 42 und 46 auf, jedoch ist davon auszugehen das hier keine Baulast erforderlich ist.

➤ 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 zur hinteren Gebäudewand 11,50 m. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Bautiefe von ca. 7,60 m (Oberdorfstraße 46) bis hin zu ca. 18,00 m (Oberdorfstraße 38) (siehe Abbildung 3).

Der Neubau befindet sich somit im Rahmen der Zulässigkeit, da andere Gebäude in diesem Gebiet eine ebenfalls ähnliche Bautiefe an der Straßenseite aufweisen.

➤ Erschließung

Die Erschließung ist gesichert

➤ Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Neubau des Zweifamilienwohnhauses gewahrt.

- Ortsbild  
Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

## Doppelhaus

- Art der baulichen Nutzung  
Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit der Art danach, inwieweit die Umgebungsbebauung einer der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen entspricht. § 3 Abs. 1 BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit von Vorhaben in reinen Wohngebieten. Nach Abs. 2 Nr.1 sind danach Wohngebäude generell zulässig.  
In der näheren Umgebung sind in diesem hinteren Teil der Oberdorfstraße reine Wohngebäude oder auch alte Scheunen vorhanden.  
Der Neubau des Doppelhauses befindet sich 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 in zweiter Reihe erbaut die eine Grundfläche von ca. 79,00 m<sup>2</sup> (Oberdorfstraße 32) bis zu ca. 126,00 m<sup>2</sup> (Oberdorfstraße 40) aufweisen. Das geplante Doppelhaus weist eine Gesamtgrundfläche von ca. 130,00 m<sup>2</sup> auf, so dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Flächen gering überschritten wird. Die hängt jedoch auch damit zusammen, dass dieses Grundstück etwas breiter als die Nachbargrundstücke ist. Hierdurch entsteht automatisch eine größere Fläche.  
Das geplante Doppelhaus soll in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. In näherer Umgebung befinden sich in zweiter Reihe zweigeschossige als auch eingeschossige Gebäude. Das geplante Zweifamilienwohnhaus weist eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 8,45 m auf. In Bezug auf die Höhen befindet sich das Vorhaben im Rahmen der Zulässigkeit.  
Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist damit zulässig.
- Hinweis Baulast zur Grenzbebauung  
Im hinteren Bereich dieses Teils der Oberdorfstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen. 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. Dann 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), befindet sich lediglich an der Grenze zur Oberdorfstraße 46 ein Gebäude. Es ist davon auszugehen, dass von

Seiten der Baurechtsbehörde von den Grundstückseigentümern der Oberdorfstraße 42 eine Anbaulast gefordert wird.

➤ Überbaute Fläche

Im Hinblick auf die zu überbauende Fläche spielt in Bezug auf das Einfügen insbesondere die Bautiefe. Die Bautiefe des neu geplanten Doppelhauses beträgt zur hinteren Gebäudewand ca. 32,50 m. Nicht berücksichtigt sind dabei die geplanten Terrassen. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude in zweiter Reihe mit einer Bautiefe von ca. 27,00 m (Oberdorfstraße 40) bis hin zu ca. 34,00 m (Oberdorfstraße 32) (siehe Abbildung 3).

Der Neubau befindet sich somit im Rahmen der Zulässigkeit, da andere Gebäude in diesem Gebiet eine ebenfalls ähnliche Bautiefe in der zweiten Reihe aufweisen.

➤ Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

➤ Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Neubau des Zweifamilienwohnhauses gewahrt.

➤ Ortsbild

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

### Ergebnis

Das geplante Doppelhaus entspricht in Bezug auf die Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaute Fläche, und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 34 BauGB.

### Hinweis

*Die Nachbarbeteiligung wird derzeit noch durchgeführt. Bisher liegen keine Einwendungen vor.*

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

**Gemeinderat Werner (CDU)** erteilt die Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**Gemeinderat Riegel (FÖDL)** kann ebenfalls die Zustimmung der FÖDL-Fraktion zum vorgelegten Beschlussvorschlag erteilen. Er merkt jedoch an, dass es womöglich Probleme mit der Zufahrt bzw. der Genehmigung der eingezeichneten Stellplätze gibt.

**Gemeinderat Horn (SPD)** geht ebenfalls auf die Problematik der nachgewiesenen Stellplätze ein. Hier sollte man nochmals über planerische Alternativen nachdenken. Grundsätzlich kann er dem Beschlussvorschlag zustimmen.

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

**Beschluss:**

**Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienwohnhauses und Doppelhauses auf dem Grundstück Oberdorfstraße 44, FSt.Nr. 201, OT Rheinhausen nach den §§ 34 und 36 BauGB sein Einvernehmen.**

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 24.04.2017
TOP Nr.: 3	öffentlich	DS-Nr. TA7/2017
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück, Oberdorfstraße 32 und 34, FSt.Nr. 193/2, OT Rheinhausen		

**Beratung:**

**Bürgermeister Büchner** geht auf den Tagesordnungspunkt ein. Die Antragsteller beabsichtigen auf dem 660 m<sup>2</sup> großen Grundstück Oberdorfstraße 32 und 34 den Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in zweiter Reihe. Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

**Planung Umbau und Erweiterung**

Das bestehende Wohnhaus soll im Erdgeschoss erweitert bzw. umgebaut werden. An der Grundstücksgrenze Oberdorfstraße 36 befindet sich eine Garage, welche an das Wohnhaus angebaut ist. Diese soll nun zur Wohnraumerweiterung umgebaut werden. Die Maße betragen 10,25 m in der Tiefe und 4,31 m in der Breite. In diesem Bereich soll aufgestockt und an das bestehende Dachgeschoss angegliedert werden. Die Traufhöhe wird an die bestehende auf ca. 3,60 m angepasst. Durch eine Schleppgaube am vorderen Satteldach mit einer Breite von 8,00 m entsteht auch hier eine Wohnraumerweiterung.

Hinweis

Im Innenhof sind 3 Stellplätze vorgesehen.

Die in der Umgebung vorhandenen Gebäude im hinteren Bereich in der näheren Umgebung der Oberdorfstraße weisen folgende Maße (ca.-Maße) auf:  
(siehe Abbildung )

Objekt	Fläche Wohngebäude m <sup>2</sup>	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Baugrenze hintere Gebäudewand m
Oberdorfstraße 32 Bestehend	79,00	3,60	8,60	34,00
Neu	120,00			
Oberdorfstraße 46	115,00	4,50	8,50	28,00
Oberdorfstraße 40	126,00		8,20	27,00

<b>Rechtliche Würdigung</b>
-----------------------------

**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.

➤ Art der baulichen Nutzung

Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit der Art danach, inwieweit die Umgebungsbebauung einer der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen entspricht. § 3 Abs. 1 BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit von Vorhaben in reinen Wohngebieten. Nach Abs. 2 Nr.1 sind danach Wohngebäude generell zulässig.

In der näheren Umgebung sind im vorderen Teil der Oberdorfstraße lediglich Wohngebäude vorhanden. Im hinteren Bereich sind sowohl Wohngebäude als auch Scheunen vorhanden (Abbildung 3). Die geplante Baumaßnahme dient der Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Sie ist somit baurechtlich zulässig.

➤ 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 in zweiter Reihe erbaut, die eine Grundfläche von ca. 115,00 m<sup>2</sup> (Oberdorfstraße 46) bis zu ca. 126,00 m<sup>2</sup> (Oberdorfstraße 40) aufweisen. Die Grundfläche des bestehenden Wohnhauses erhöht sich auf insgesamt ca. 120,00 m<sup>2</sup>. Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Fläche wird nicht überschritten.

Die geplante Erweiterung im Dachgeschoss schließt an die bisherige Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses an. Es weist eine Traufhöhe von 3,60 m und eine Firsthöhe von 8,60 m auf. Wie in der obigen Tabelle ersichtlich ist es in Bezug auf die Höhen weiterhin im Rahmen der Zulässigkeit.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist damit zulässig.

➤ Hinweis Baulast zur Grenzbebauung

Im hinteren Bereich dieses Teils der Oberdorfstraße befinden sich überwiegend beidseitige sowie einseitige Grenzbebauungen. 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 oder eine entsprechende Abstandsfläche eingehalten 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. Wie aus der beigefügten Planung ersichtlich ist

(Abbildung 1), befindet sich an der Grenze zur Oberdorfstraße 36 zwar ein Gebäude, jedoch treffen sich die beiden Gebäude nur im vorderen Bereich von ca. 2,00 m. Es ist davon auszugehen, dass von Seiten der Baurechtsbehörde von den Grundstückseigentümern der Oberdorfstraße 36 eine Anbaubaulast gefordert wird.

➤ Überbaute Fläche

Im Hinblick auf die zu überbauende Fläche spielt in Bezug auf das Einfügen insbesondere die Bautiefe eine Rolle. Da diese im vorliegenden Bauvorhaben nicht geändert wird, besteht insoweit Bestandsschutz.

Der Umbau und Erweiterungsbau befindet sich somit im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit.

➤ Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

➤ Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

➤ Ortsbild

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

### Ergebnis

Der geplante Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in zweiter Reihe entspricht in Bezug auf die Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaute Fläche, und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 34 BauGB.

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

**Gemeinderat Most (CDU)** kann zustimmen.

**Gemeinderat Zieger (FÖDL)** erteilt die Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**Gemeinderat Horn (SPD)** stimmt ebenfalls zu.

**Gemeinderat Strubel (FW)** kann abschließend ebenfalls zustimmen.

### **Beschluss:**

**Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Oberdorfstraße 32 und 34, FSt.Nr. 2193/2, OT Rheinhausen nach den §§ 34 und 36 BauGB sein Einvernehmen.**

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 24.04.2017
TOP Nr.: 4	öffentlich	DS-Nr. TA8/2017
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Neubau einer Fluchttreppe am Gemeindehaus St. Martin auf dem Grundstück Kolpingstraße 11, F1St.Nr. 131/1, OT Oberhausen		

**Beratung:**

**Bürgermeister Büchner** erläutert zunächst den Sachverhalt der Sitzungsvorlage.

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem 11.248 m<sup>2</sup> großen Grundstück Kolpingstraße 11 den Neubau einer Fluchttreppe im Bereich neu zu erstellenden Notausgangs vom großen Saal des Gemeindehauses St. Martin. Am 07.10.2015 fand eine Brandverhütungsschau statt. Ziffer 8 aus dem Protokoll dieser Begehung fordert einen zweiten baulichen Rettungsweg aus dem großen Saal. Der zweite Rettungsweg muss daher aufgrund der Hanglage über eine Treppe erfolgen.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

**Planung Fluchttreppe**

Die geplante Treppe ist eine sogenannte viertelgewendelte Treppe in verzinkter Stahlkonstruktion mit geschlossenen Stufenbelägen aus Stahlriffelblech mit einem Geländer. Diese soll als Fluchttreppe zum Gartenweg ausgerichtet werden. Sie hat eine Länge von 5,76 m in Richtung zum Grundstück Gartenweg 8 und eine Breite von 3,02 m am Gartenweg sowie das Podest beim Notausgang (siehe Abbildung 2). Der Treppenlauf hat eine Breite von 1,20 m. Die Gesamthöhe beträgt 3,40 m.

<b>Rechtliche Würdigung</b>
-----------------------------

**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.

**Planung Fluchttreppe**

Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit der Art danach, inwieweit die Umgebungsbebauung einer der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen entspricht. § 4 Abs. 1 BauNVO beinhaltet die Zulässigkeit von Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten. Nach Abs. 2 Nr.1 sind danach u.a. Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke zulässig.

In der näheren Umgebung sind in diesem Teil des Gartenwegs überwiegend Wohngebäude vorhanden. Das betroffene Grundstück der katholischen Kirchengemeinde sowie das Seniorenhaus St. Klara sind kirchliche und soziale Einrichtungen in der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Sie stehen mit größeren Gebäudekomplexen hervor. Die geplante Fluchttreppe ordnet sich dem Gemeindehaus St. Martin unter und ist für die sichere Benutzung des Gemeindehauses notwendig. Die Treppe befindet sich somit im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit.

### **Ergebnis**

Die geplante Fluchttreppe entspricht in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, überbaute Fläche, und Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 34 BauGB.

### **Hinweis**

*Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die angehörten Angrenzer haben zugestimmt.*

Nach seinen Ausführungen lässt **Bürgermeister Büchner** den Gemeinderat ohne gesonderte Stellungnahmen der Fraktionen über den Beschlussvorschlag abstimmen.

### **Beschluss:**

**Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag für den Neubau einer Fluchttreppe am Gemeindehaus St. Martin auf dem Grundstück Kolpingstraße 11, FSt.Nr. 131/1, 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: