

Niederschrift

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

am **27.09.2011 um 17.30 Uhr**

- 1. Vorsitzender:** Bürgermeister Martin Büchner
2. Gemeinderäte: Frank Baumann, Norbert Horn, Thorsten Koch, Werner Most, Heinz Nagel, Marion Pietsch, Thomas Zieger
3. Beamte, Beschäftigte usw.: Sylvia Sander, Ute Zeller
Dominic Sievert als Protokollführer

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 15.09.2011 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 23.09.2011 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Tatjana Lindemann

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Frank Baumann, 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: 27.09.2011
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA22/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Bauherrin Beate Freidel auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 'Weiherweg - Teilbereich I und II, 5. Änderung' für das Bauvorhaben Weiherweg 36, Flst.-Nr. 4622/1, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert ausführlich den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und merkt an, dass die Antragstellerin auf dem 1.958 qm großen Grundstück den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Firma SFB Baumanagement mit Inhaberwohnung beabsichtigt. Das Bauvorhaben entspricht dem Bebauungsplan und wurde daher im Kennznisgabeverfahren gemäß § 51 LBO bei der Gemeinde eingereicht. Die Antragstellerin benötigt jedoch im Hinblick auf die Betriebsinhaberwohnung eine Ausnahme von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Weiherweg Teilbereich I und II, 5. Änderung“. Ein entsprechender Antrag gem. § 31 Abs. 1 BauGB liegt sowohl der Gemeinde als auch dem Baurechtsamt vor.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Laut § 2 Abs. 3 Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan können Ausnahmen zugelassen werden für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (vgl. analog § 8 Abs. 3 BauNVO). Bei der geplanten Wohnung handelt es sich um eine Betriebsinhaberwohnung, die allein aufgrund der Grundfläche und der Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet ist. Nach den Bauvorlagen beträgt die Wohnfläche 179,94 qm (nach den Berechnungen der Gemeindeverwaltung Oberhausen-Rheinhausen mindestens 318,37 qm; die Differenz rührt aus abweichenden Angaben im zeichnerischen und textlichen Teil des Bauantrages sowie in der Berechnung des Dachraumes und eines Stellplatzes als Wohnraum). Die gewerbliche Fläche beträgt 460,91 qm. Nach der Bauvorlage 585,44 qm. Diese Abweichungen sind auf die oben genannten Gründe zurückzuführen. Die Zuordnung der Wohnung zum Gewerbebetrieb wird mittels einer Baulast gesichert. Hier erklärt der Grundstückseigentümer gegenüber der Baurechtsbehörde, dass die als Ausnahme genehmigte Wohnung ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleitern genutzt wird. Der beantragten Ausnahme kann daher gem. § 31 Abs.1 BauGB zugestimmt werden, da diese im Bebauungsplan vorgesehen ist. Die Nachbarbeteiligung gem. § 55 LBO wurde durchgeführt. Es liegen keine Einwendungen vor. Die Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei Heidelberg teilt mit , dass sie keine baurechtlichen Einwendungen erhebt, sofern die baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie macht die Zustimmung jedoch davon abhängig, dass dieses Grundstück in die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 4622 (neu) und 4622/1 gemäß Veränderungsnachweis des Landratsamtes Karlsruhe geteilt wird und der

Veränderungsnachweis auch tatsächlich im Grundbuch vollzogen wird. Soweit die Gemeinde informiert ist, befindet sich die Angelegenheit in Bearbeitung. Nach Auskunft des Grundbuchamts Philippsburg liegt dort der Veränderungsnachweis vor. Inwieweit zwischen der derzeitigen Erbbauberechtigten, der Pfälzer Katholischen Kirchenschaffnei und der Antragstellerin bereits Verträge geschlossen wurden, ist nicht bekannt.

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

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

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag der Bauherrin Beate Freidel auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Weiherweg, Teilbereich I und II, 5. Änderung“ hinsichtlich der Inhaberwohnung gem. §§ 31 Abs. 1, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 27.09.2011
TOP Nr.: 2	öffentlich	DS-Nr. TA23/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauvoranfrage des Bauherrn Rolf Brand auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Hauptstraße 55, Flst.-Nr. 75, OT Rheinhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner geht auf den Sachverhalt ein und merkt an, dass sich auf dem 718 qm großen Grundstück derzeit ein eingeschossiges Wohngebäude mit einem steilen Satteldach, ein 4 m x 3,5 m großer Schuppen, der an das Wohnhaus angebaut ist sowie ein weiterer Schuppen, der im Gartenbereich eingeordnet ist, befinden.

Darstellung der derzeitigen Situation



Der Antragsteller beabsichtigt nun im Rahmen der Bauvoranfrage zu klären, ob die von ihm geplante Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zulässig sei. Der Umbau sieht eine Erweiterung des Wohnhauses auf drei Geschosse vor. Das Wohnhaus soll auf eine Bebauungstiefe von 14 m erweitert und in geschlossener Bauweise errichtet werden. Die Traufhöhe des Wohnhauses beträgt 9,50 m und die Firsthöhe 11 m. Das Wohnhaus ist zur Straßenseite mit einem Mansarddach und auf der rückwärtigen Seite mit einem Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 bis 10 Grad versehen. Zum Hof hin sollen auf jedem Geschoss überdachte Balkone entstehen. An das Wohnhaus wird außerdem ein 7 m breiter, 11 m langer und 7,20 m hoher (Firsthöhe) Schuppen angebaut, der mit einem Pultdach versehen ist. Die Bebauungstiefe orientiert sich an dieser Stelle an den im rückwärtigen

Grundstücksbereich vorhandenen Scheunengebäuden. Im Rahmen des Bauvorbescheides sollen folgende Fragen geklärt werden:

Fragestellungen der Bauvoranfrage
--

- 1. Ist die geplante Bautiefe zulässig (siehe Lageplan)?**
- 2. Ist die geplante Traufhöhe von 9,50 m im Hofbereich (Ansicht Ost) genehmigungsfähig?**

Das Grundstück Hauptstraße 55 liegt im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Art der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

„Einfügen“ bedeutet nach der Rechtsprechung, dass zunächst der Rahmen der vorhandenen Bebauung ermittelt werden muss. Entspricht das Bauvorhaben diesem Rahmen, so ist es grundsätzlich zulässig, sofern das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt wird. Wird der Rahmen überschritten, so kann sich ein Bauvorhaben dennoch einfügen, wenn keine wesentlichen bodenrechtlichen Spannungen entstehen. Entscheidend sind dabei die optisch wahrnehmbaren Umstände, insbesondere die Größe des Gebäudes im Verhältnis zur umgebenden Bebauung.

Für die „nähere Umgebung“ ist dabei auf Sinn und Zweck des Einfügingsgebotes abzustellen. Dementsprechend kommt es auf die Umgebung zum einen 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 nur auf die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstückes an, sondern auch auf die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstückes insoweit, als auch diese noch prägend auf das Baugrundstück einwirkt. Daher bedeutet die Betonung des § 34 Abs. 1 „nähere“ Umgebung lediglich, dass in aller Regel die größere Nähe mit einer stärker wirkenden Prägung Hand in Hand geht.

Übertragen auf den vorliegenden Sachverhalt bedeutet dies, dass die Bebauung entlang der Hauptstraße von der Einmündung Ostenstraße bis zur Einmündung Tullastraße betrachtet werden muss. Wie aus dem eingefügten Lageplan des Straßenabschnittes ersichtlich, sind bis zu der vorgesehenen Bautiefe auch auf den Nachbargrundstücken Baulichkeiten vorhanden. Insoweit ist die geplante Bautiefe zulässig.

In Bezug auf die Traufhöhe von 9,50 m im Hofbereich weicht diese um ca. 2,50 m von der Nachbarschaftsbauung Hauptstraße 57 und ca. 4,50 m zur Nachbarschaftsbauung Hauptstraße 53 (Sparkasse) ab. Im Hinblick darauf, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens Hauptstraße 57 zur Hofseite die Gestaltung einer großzügigen Dachgaube über ca. 50 % der Dachfläche zugelassen wurde, wirkt dieses Gebäude insgesamt dreigeschossig mit einer entsprechend höheren Traufwandhöhe.

Darstellung Situation Hauptstraße 57

Bei Zulassung der beantragten Traufwandhöhe würde das Gebäude auf die gesamte Breite sich ähnlich darstellen, wie in der obigen Aufnahme. Die Gemeindeverwaltung könnte sich vorstellen, dass sich dieses gerade noch einfügt, wobei hier sicherlich an die äußersten Grenzen gegangen wird. Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt. Die Beteiligungsfrist läuft am 04.10.2011 ab; derzeit liegen keine Einwendungen vor.

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

Gemeinderat Baumann (CDU) erteilt die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) und seine Fraktion können in Bezug auf die geplante Traufhöhe von 9,50 m im Hofbereich keine Zustimmung zum vorliegenden Beschlussvorschlag erteilen. In Bezug auf die geplante Bautiefe hat er keine Bedenken.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Bürgermeister Büchner formuliert den Beschlussvorschlag nach der Stellungnahme der Fraktion der FÖDL neu und lässt getrennt über die geplante Bautiefe und die geplante Traufhöhe von 9,50 m im Hofbereich abstimmen.

Beschluss:

1.

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag auf Bauvorbescheid des Bauherren Rolf Brand auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in Bezug auf die geplante Bautiefe auf dem Grundstück Hauptstraße 55, Flst.-Nr. 75, OT Rheinhausen gem. §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

2.

Der Technische Ausschuss erteilt mit 5 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen dem Antrag auf Bauvorbescheid des Bauherren Rolf Brand auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in Bezug die Traufhöhe von 9,50 m im Hofbereich auf dem Grundstück Hauptstraße 55, Flst.-Nr. 75, OT Rheinhausen gem. §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Protokoll zur Sitzungsvorlage der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen		
Gremium: Technischer Ausschuss		Sitzungstag: 27.09.2011
TOP Nr.: 3	öffentlich	DS-Nr. TA24/2011
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Antrag der Bauherren Sabine Müller-Stein und Carsten Stein auf Anbau eines Wintergartens und eines Edelstahlkamins auf dem Grundstück Hildastraße 12, Flst.-Nr. 3244/3, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert den Sachverhalt der Sitzungsvorlage und merkt an, dass sich auf dem 550 qm großen Grundstück derzeit ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und einer überdachten Einfahrt sowie zwei kleinere Schuppen befinden. Die Antragsteller beabsichtigen nun die EG-Wohnung um einen 5,75 m x 4,60m großen Wintergarten zu erweitern. Der Wintergarten besteht aus einer Holz- Glaskonstruktion und soll im Innenhof an das Wohngebäude angebaut werden. Außerdem soll an die nord-westliche Hauswand, neben dem Wintergarten und der Einfahrt, ein Edelstahlkamin angebracht werden.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB. Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf. Diese Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Erweiterung eines Wohnhauses um einen Wintergarten wäre hier somit gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist aus dem vorliegenden Lageplan ersichtlich. Sie fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Durch den Anbau des Wintergartens an das bereits bestehende Wohngebäude wird auch die Bauweise nicht tangiert. Das Bauvorhaben fügt sich somit ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Nachbarbeteiligung gem. § 55 LBO wird derzeit durchgeführt. Die Beteiligungsfrist läuft am 14.09.2011 ab; derzeit liegen keine Einwendungen vor.

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

Gemeinderat Baumann (CDU) erteilt die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag.

Gemeinderätin Pietsch (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) stimmt zu.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Antrag der Bauherren Sabine Müller-Stein und Carsten Stein auf Anbau eines Wintergartens und eines Edelstahlkamins auf dem Grundstück Hildastraße 12, Flst.-Nr. 3244/3, OT Oberhausen gem. §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: