

Niederschrift

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

am **21.03.2016 um 17.45 Uhr**

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

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Verhandlung durch Ladung vom 11.03.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 18.03.2016 ortsüblich bekannt gegeben worden sind;

Das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt:

Matthias Werner

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen:

--

als Urkundspersonen wurden ernannt:

Werner Most, Heinz Nagel

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: 21.03.2016
TOP Nr.: 1	öffentlich	DS-Nr. TA5/2016
Fachamt: Bauamt		zur Beschlussfassung
Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Amalienstraße 38, FIST.Nr. 34/1, OT Oberhausen		

Beratung:

Bürgermeister Büchner erläutert kurz den Sachverhalt der Sitzungsvorlage. Die Antragsteller beabsichtigen auf dem neuentstehenden 263 m² großen Grundstück, Amalienstraße 38 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im Ortsteil Oberhausen.

Lageplan

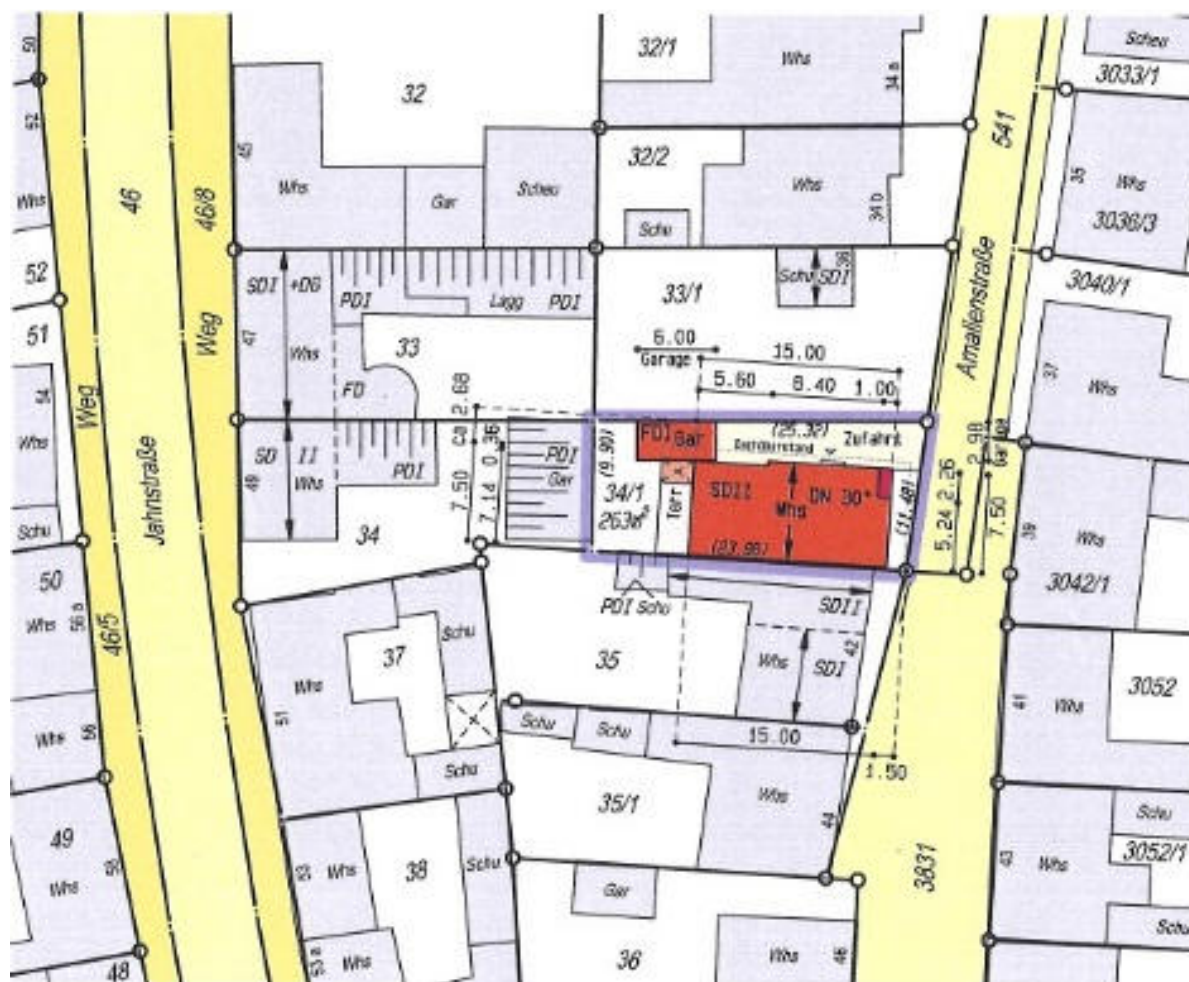


Abbildung 1 Lageplan

Einfamilienwohnhaus

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, soll das geplante Wohnhaus mit einer Länge/Tiefe von 15,00 m und einer Breite von 7,50 m an das bestehende Wohnhaus des Nachbargrundstücks Amalienstraße 42 gebaut werden. Es weist eine Grundfläche von 110,40 m² auf. Die Bautiefe beträgt 16,30 m. Das zweigeschossige Gebäude weist eine Traufwandhöhe von 4,30 m auf. Das geplante Satteldach mit Spitzboden erhält eine Dachneigung von 30 Grad und eine Firsthöhe von 6,00 m (siehe Abbildung 2).

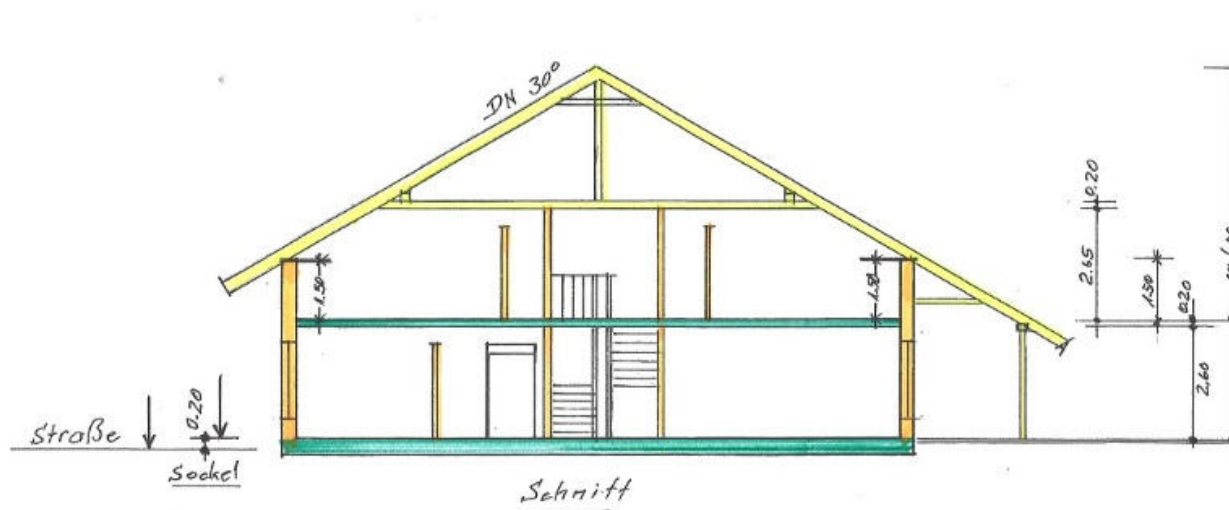


Abbildung 2 Schnitt

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

Objekt	Fläche m ²	Traufhöhe m	Firsthöhe m	Bautiefe m
Amalienstraße 38	110,40	4,30	6,00	16,30
Amalienstraße 32	80,81	3,50	5,80	14,22
Amalienstraße 34	94,41	4,00	7,50	11,68
Amalienstraße 34 a	191,53	4,50	7,50	28,13
Amalienstraße 34 b	123,60	4,00	7,00	19,00
Amalienstraße 42	129,62	6,50	12,50	17,84
Amalienstraße 44	136,25	6,00	9,00	16,36
Amalienstraße 48	115,21	6,50	9,00	16,39

Die geplante Garage soll mit einer Länge von 6,00 m an die Nachbargrenze Amalienstraße 36 gebaut werden (siehe Abbildung 1).

Ansicht Ost und West

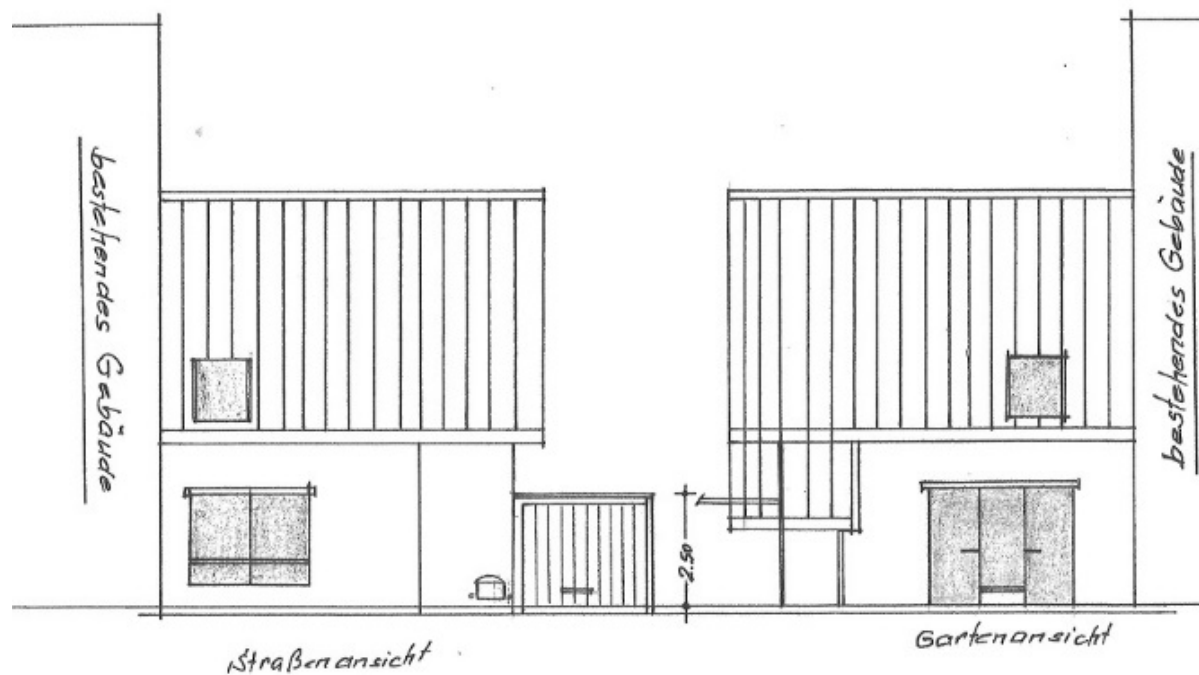


Abbildung 5 Ansicht Garten und Amalienstraße

Ansicht Nord und Süd

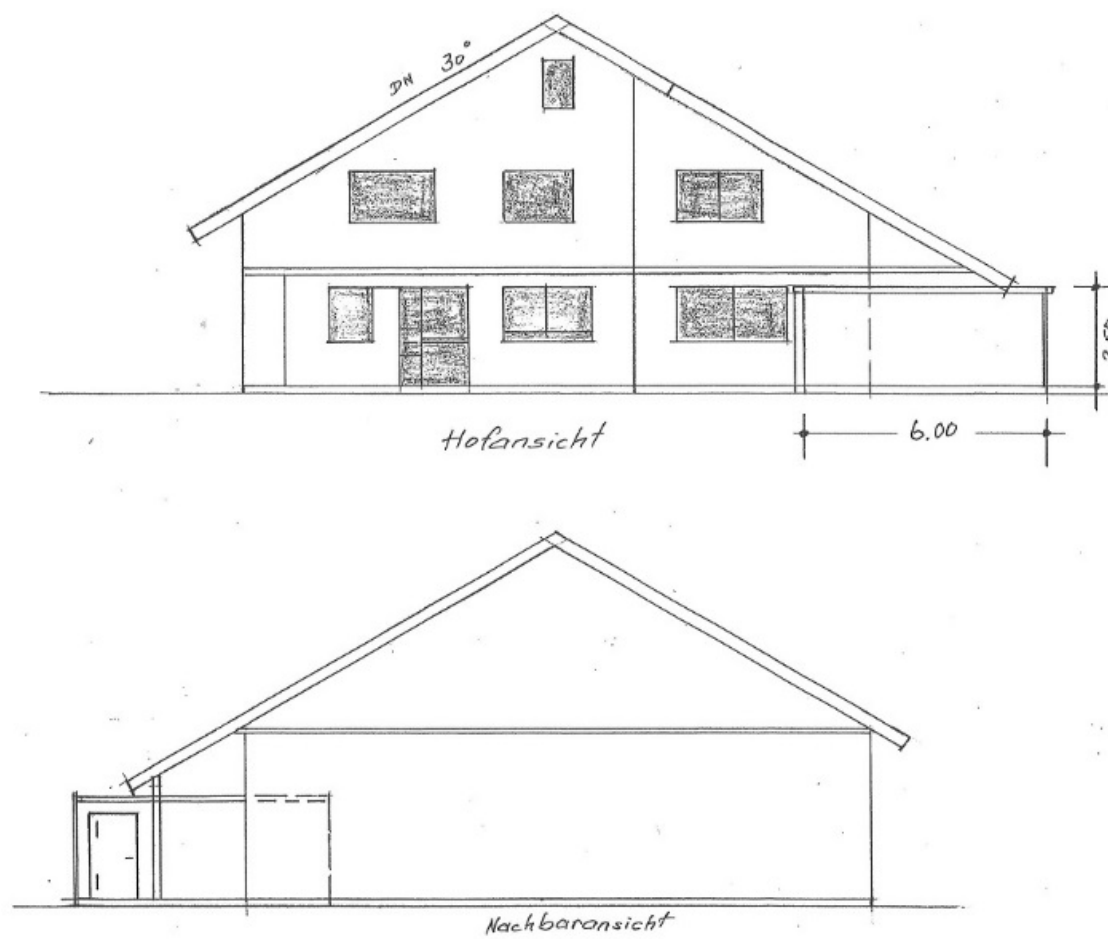


Abbildung 6 Ansicht Nachbarn

Darstellung der Bautiefe



Abbildung 7 Bautiefen Amalienstraße

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 Amalienstraße entspricht einem reinen Wohngebiet nach §3 BauNVO. Diese Gebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

➤ 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 vorhanden, die eine Grundfläche von ca. 80,81 m² (Amalienstraße 32) bis zu ca. 191,53 m² (Amalienstraße 34a) aufweisen. Durch das neu geplante Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 110,40 m², wird das Maß der vorhandenen Bebauung in Bezug auf die Fläche nicht überschritten. Es fügt sich somit in die nähere Umgebung ein und ist im Hinblick auf die Fläche zulässig.

Das geplante Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise mit Spitzboden errichtet werden. In näherer Umgebung befinden sich zweigeschossige als auch eingeschossige Gebäude, die eine ähnliche oder größere Höhe aufweisen. So beträgt die Traufhöhe des Wohnhauses Amalienstraße 32 ca. 3,50 m und die Firsthöhe ca. 5,80 m. Das Höchstmaß in diesem Bereich weist das Wohnhaus der Amalienstraße 42 mit einer Traufhöhe von ca. 6,50 m und einer Firsthöhe von ca. 12,50 m auf.

Das geplante Wohnhaus der Amalienstraße 38 ist somit auch im Hinblick auf die vorgesehene Gesamthöhe mit einem First von 6,00 m und einer Traufhöhe zur Straße mit 4,30 m zulässig.

➤ Überbaute Fläche

Im Hinblick auf die zu überbauende Fläche spielt in Bezug auf das Einfügen insbesondere die Bautiefe eine Rolle. Die Bautiefe des geplanten Einfamilienwohnhauses beträgt 16,30 m. In der näheren Umgebung befinden sich Gebäude mit einer Bautiefe von ca. 11,68 m (Amalienstraße 34) bis hin zu ca. 28,13 m (Amalienstraße 34 a). Siehe Abbildung 7.

Das neu geplante Wohnhaus befindet sich somit im Rahmen der Zulässigkeit, da andere Gebäude in diesem Gebiet eine ebenfalls ähnliche Bautiefe aufweisen.

➤ Hinweis Baulast zur Grenzbebauung

In diesem Bereich der Amalienstraße 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. 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), befindet sich an der Grundstücksgrenze der Amalienstraße 42 bereits ein Wohnhaus, das mit dem entstehenden Gebäude in Bezug auf die Tiefe annähernd deckungsgleich ist. Eine Baulast ist somit nicht erforderlich.

➤ Erschließung

Die Erschließung des geplanten Einfamilienwohnhauses ist ebenfalls gesichert, da sich das Flurstück direkt an der Amalienstraße befindet.

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Wohnhausneubau gewahrt.
- Ortsbild
Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Das geplante Einfamilienwohnhaus entspricht in allen Punkten § 34 BauGB und ist daher zulässig.

Hinweis

Die Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO wurde vom Bauherr teilweise selbst durchgeführt. Die restlichen Angrenzer werden von der Gemeindeverwaltung angehört.

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

Gemeinderat Prestel (CDU) erteilt die Zustimmung seiner Fraktion.

Gemeinderat Zieger (FÖDL) stimmt ebenfalls zu.

Gemeinderat Horn (SPD) kann zustimmen.

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

Beschluss:

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Amalienstraße 38, FSt.Nr. 34/1 nach den §§ 34, 36 BauGB sein Einvernehmen.

Hinweis:

Die Audio-Aufnahmen der Sitzung sind Bestandteil des Protokolls.

Der Protokollführer:

Der Bürgermeister:

Der Technische Ausschuss: