

Gemeinderatssitzung
am 10.02.2021



Naturparadies am Oberrhein

Öffentlicher Teil
Vorlage 2021-01-09

Bearbeiter: Ingrid Kern
Telefon: 07643/9107-11
Az. 632

TOP 9 Vorlage und Beschlussfassung über Bauanträge

- a) Rheinstraße 7, Flst.Nr. 102/1, Gemarkung Niederhausen
Abbruch vorhandener Garage sowie Errichtung einer Fertiggarage

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- b) Mühlbachstraße 18, Flst.Nr. 5102, Gemarkung Oberhausen
Umbau eines Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Balkons

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu den beantragten Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich:

1. Abweichung von zulässiger Dachneigung (18° statt 30°-36°)
2. Balkon (untergeordnet) über Baugrenze

das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- c) Rathausstraße 27 A, Flst.Nr. 157/1, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Wohnhauses -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- d) Leopoldstraße 5, Flst.Nr. 4744, Gemarkung Oberhausen
Erweiterung einer Überdachung für landwirtschaftliche Geräte im Außenbereich
-vereinfachtes Verfahren-

Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Unteres Sändle

Bei dem vorliegenden Bauantrag sind Befreiungen erforderlich. Das Landratsamt teilt hierzu mit, dass die Befreiungen so gravierend sind, dass keine Einzelfallbetrachtung mehr möglich ist. Das Bauvorhaben kann daher nur erlaubt werden, wenn die Gemeinde einen sehr weitreichenden Grundsatzbeschluss fassen würde, der erhebliche Auswirkungen auf die zukünftige Planungshoheit der Gemeinde im Ortsteil Oberhausen hätte. Da von nicht wenigen ähnlichen Anträgen anderer Grundstückseigentümer auszugehen ist, ist das Bauvorhaben nur möglich, wenn die Gemeinde bereits heute für alle künftigen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Unteres Sändle ihr Einvernehmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Bebauung der privaten Grünfläche erteilen würde. Die Gemeinde würde sich damit ihrer weiteren Gestaltungshoheit selbst berauben.

Der Bebauungsplan Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Unteres Sändle betrifft einen Großteil des Gemeindegebietes des Ortsteils Oberhausen. Ein Grundsatzbeschluss würde damit auch für zahlreiche andere Grundstücke Baurecht schaffen, ohne dass wir wie in anderen Fällen den bei dem Grundstückseigentümer durch die Verschaffung von Baurecht entstehenden wirtschaftlichen Vorteil abrechnen würden. Daher würde die Gemeinde bei einem solchen Grundsatzbeschluss ihre weitere Bauleitplanung ein wesentliches Stück weit im Ortsteil Oberhausen aus der Hand geben. Dies kann nicht im Interesse der Gemeinde sein.

Ein solcher Grundsatzbeschluss würde dann auch für die Kirchstraße 63 gelten (Bebauung der privaten Grünfläche mit Treppenhaus für die Ferienwohnungen). Diesen Bauantrag hat der Gemeinderat erst in der letzten Sitzung abgelehnt. Über die Hintertür würde der Bauantrag bei einem Grundsatzbeschluss dann doch noch genehmigungsfähig.

Es bestehen daher seitens der Verwaltung größte Bedenken, einen solchen Grundsatzbeschluss zu fassen, da wir bislang an allen anderen Stellen in der Gemeinde die Verschaffung von Baurecht mit den davon Begünstigten spitz abgerechnet haben. Eine andere Entscheidung als die Ablehnung des Grundsatzbeschlusses käme einem Dambruch gleich und würde grundlegend gegen die bisherige Beschlusspraxis des Gemeinderates verstoßen. Dies wäre nicht gerecht gegenüber den übrigen Antragstellern, die sich an die Entscheidungen des Gemeinderates gehalten haben. Vorteile würden privatisiert, Nachteile wie die Kosten für die Baulandentwicklung an anderer Stelle müsste der Steuerzahler tragen. Im Interesse des Antragstellers ist der Beschlussvorschlag positiv formuliert, in der Sache jedoch nach Auffassung der Verwaltung unbedingt abzulehnen, da er die bisherigen Bemühungen des Gemeinderates und der Verwaltung nach einer geordneten und verlässlichen Baulandentwicklung zunichte machen würde.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Rheinhausen erteilt künftig zu den Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet Maiergärten, Oberdorf, Kirchenfeld und Unteres Sändle das Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenze
- Bebauung der privaten Grünfläche

das Einvernehmen.

2. Der Gemeinderat erteilt zu den beantragten Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenze
- Bebauung der privaten Grünfläche

das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- e) Hauptstraße 62, Flst.Nr. 158/1, Gemarkung Niederhausen
Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit 3 Wohnhäuser insgesamt 20
Wohneinheiten und Tiefgarage -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- f) Hauptstraße 6, Flst.Nr. 3244/5, Gemarkung Niederhausen
Umbau einer Geschosswohnung sowie Erstellen einer Doppelgarage
-vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- g) Hauptstraße 201, Flst.Nr. 1358, Gemarkung Oberhausen
Aufbau von zwei Dachgauben

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- h) Im Eichengrund 11, Flst.Nr. 5232, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- i) An den Platanen 29, Flst.Nr. 5299, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu den beantragten Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenze durch Garage im Bereich der privaten Grünfläche mit Einhaltung des Mindestgrenzabstandes
- Überschreitung der Baugrenze durch den Gartenpool um 1 m

das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- j) An den Platanen 27, Flst.Nr. 5298, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu den beantragten Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenze durch Garage im Bereich der privaten Grünfläche mit Einhaltung des Mindestgrenzabstandes

das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

- k) Gartenstraße 28a, Flst.Nr. 44/1, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
-vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu den beantragten Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Überschreitung des Baufensters

das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

Nachrichtlich:

Bei folgenden Bauanträgen wurden auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.07.2020 im Zeitraum vom 04.12.2020 bis 31.01.2021 durch den Bürgermeister das kommunale Einvernehmen erteilt:

Am Schelmenkopf 12, Flst.Nr.: 5306, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage -vereinfachtes Verfahren-

Keltenweg 18, Flst.Nr.: 5339, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage -vereinfachtes Verfahren-

An den Platanen 5, Flst.Nr.: 5290, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Carport -vereinfachtes Verfahren-

Bandkeramikweg 9, Flst.Nr.: 5484, Gemarkung Oberhausen
Neubau einer Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus

Bandkeramikweg 11, Flst.Nr.: 5383, Gemarkung Oberhausen
Neubau einer Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus

Am Schelmenkopf 12, Flst.Nr.: 5328, Gemarkung Oberhausen
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Am Schelmenkopf 13, Flst.Nr.: 5302, Gemarkung Oberhausen
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage -vereinfachtes Verfahren-

Keltenweg 1, Flst.Nr.: 5345, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Keltenweg 14, Flst.Nr.: 5352, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport -vereinfachtes Verfahren-

Am Schelmenkopf 22 + 24, Flst.Nr.: 5333 + 5334, Gemarkung Oberhausen
Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports -vereinfachtes Verfahren-

Keltenweg 6, Flst.Nr.: 5348, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport

Keltenweg 16, Flst.Nr.: 5353, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum -vereinfachtes Verfahren-

Im Spöttfeld 13, Flst.Nr. 5338, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage -vereinfachtes Verfahren-

Im Spöttfeld 32, Flst.Nr. 5394, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage -vereinfachtes Verfahren-

Im Spöttfeld 7, Flst.Nr. 5356, Gemarkung Oberhausen
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten -vereinfachtes Verfahren-

Nachrichtlich zur Kenntnissgabe des Gemeinderates:

Keltenweg 7, 79365 Rheinhausen

Flst.Nr. 5342, Gemarkung Oberhausen

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

Der Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport wurde im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Die erforderlichen Anlagen sind am 04.12.2020 vollständig bei der Gemeinde eingegangen.

Im Spöttfeld 5, 79365 Rheinhausen

Flst.Nr. 5357, Gemarkung Oberhausen

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten

Der Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten wurde im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Die erforderlichen Anlagen sind am 16.12.2020 vollständig bei der Gemeinde eingegangen.