

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 3 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

Öffentlicher Teil

**1.1. Bekanntgaben
- Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse**

Der Vorsitzende gibt die Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse bekannt:

- | | |
|--|------------|
| – Sitzung des Gemeinderats | 26.02.2019 |
| – Sitzung des Bau- und Umweltausschusses | 14.05.2019 |
| – Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 10.09.2019 |

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 3 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**1.2. Bekanntgaben
- Baugesuche im Zuständigkeitsbereich der Gemeindeverwaltung**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses werden über mehrere beim Bauamt eingegangene Bauanträge informiert, für deren Beurteilung die Verwaltung zuständig war:

- Geänderte Ausführung in der Praxis, Fahrrad- und Müllboxenüberdachung sowie Neustellung der Fahrradstellplätze, J.-S.-Bach-Straße 10 in Oppelsbohm
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Fahrradabstellraum – veränderte Ausführung im UG, Bärenstraße 19 in Hößlinswart
- Veränderte Ausführung Vereinsheim KTSV Hößlinswart, Roter Stich 1 in Hößlinswart

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 3 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**1.3. Bekanntgaben
- Informationsveranstaltung interkommunales Breitbandprojekt**

Am Donnerstag, 21.02.2019 findet um 19.00 Uhr im Bürgerhaus in Rettersburg eine Informationsveranstaltung zum Thema interkommunales Breitbandprojekt mit der Gemeinde Rudersberg statt. Die Bürgerschaft der Ortsteile Linsenhof, Kieselhof, Drexelhof und in Teilen von Rettersburg (Langestraße, Kelterstraße, Linsenhofstraße und Wegscheide) wurde bereits im Amtsblatt hierüber informiert.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 3 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Aufstellung einer Hundekotstation**

Gemeinderat Frey gibt eine Bitte von Seiten der Bürgerschaft weiter. Am Feldweg, der nach dem Ortsschild von Steinach in Richtung Reichenbach führt, sollte eine Hundekotstation aufgestellt werden, da der Weg total verdreckt ist.

Die Anfrage wird an den Bauhofleiter mit der Bitte um Prüfung weitergegeben.

Der Vorsitzende informiert, dass im Gemeindegebiet zwischenzeitlich ca. 25 Hundekotstationen aufgestellt worden sind. Er weist darauf hin, dass es sicher nicht gelingen wird, alle frequentierten Wege mit den Hundekotstationen auszustatten. Die regelmäßige Leerung der Müllbehälter an den verschiedenen Wegen ist nämlich auch vom Bauhofpersonal zu bewerkstelligen. Die meisten Standorte liegen deshalb in der Nähe zu weiteren öffentlichen Liegenschaften (z.B. Spielplätze, Friedhöfe etc.), die oft vom Bauhof-Team angefahren werden.

Verteiler: 1 x Ordnungsamt
1 x Bauhof

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

3. Bürgerfragestunde - Bauvorhaben Schneidersbergstraße - Ausgleichsmaßnahmen Baugebiet „Unterer Hohenrain“

Bauvorhaben Schneidersbergstraße

Herr Bischof aus Birkenweißbuch nimmt Bezug auf die geplante Nutzungsänderung auf einem Grundstück in der Schneidersbergstraße (TOP 9). Er weist darauf hin, dass die Zufahrt zu den bestehenden drei Stellplätzen nicht geklärt ist. Das strittige Thema der Fahrlast liegt derzeit zur Prüfung beim Landratsamt. Entgegen den Ausführungen in der Sitzungsvorlage ist er der Auffassung, dass sich das Gebäude durch mehrere Dachfenster und einen verglasten Giebel sehr wohl in der Außenwahrnehmung der Fassade verändert.

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 19.08 Uhr an der Sitzung teil.

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass der Prüfungsrahmen der Gemeinde beschränkt ist. Das Thema Fahrlast ist ein privat-rechtliches Thema. Die neue zusätzliche Wohnfläche bedarf nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen keiner weiteren Stellplätze. Es gehe ja um eine Wohnraumerweiterung, nicht um eine zusätzliche Wohnung, so der Bauamtsleiter. Zum Thema Gestaltungsspielraum bei Dachfenstern und verglastem Giebel macht § 34 BauGB keine Aussagen. Höhentechisch werden keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen, sodass die Verwaltung keine städtebaulichen Bedenken hat.

Ausgleichsmaßnahmen Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart

Zur Anfrage von Herrn Schupp aus Hößlinswart bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet „Unterer Hohenrain“ teilt Bauamtsleiter Rabenstein mit, dass für das geplante Neubaugebiet ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, welches Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich macht. Lediglich der Artenschutz muss untersucht werden. In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde abgeklärt, ob durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte, als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt sind. Der Zeitraum des Gutachtens erstreckte sich über ein Jahr. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass dort Fledermäuse anzutreffen sind. Der Verlust von mehreren potentiellen Quartierbäumen muss ausgeglichen werden. Hierzu werden CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich) erforderlich. Diese wurden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes festgelegt. So sollen Fledermausnistkästen in der angrenzenden Umgebung installiert werden. Alternativ hierzu können verwilderte Flächen der angrenzenden Umgebung durch Pflegemaßnahmen aufgewertet werden, sodass Fledermäuse wieder freien An- und Abflug hätten.

Verteiler: 1 x Bauamt

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Fahrzeug- und Geräteschuppens auf dem Grundstück
Oberweiler 18, Flst.Nr. 915 in Oppelsbohm**

Auf die Sitzungsvorlage 120/2019, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Einleitend führt der Vorsitzende in die Thematik ein und übergibt das Wort an Bauamtsleiter Rabenstein, der das Bauvorhaben anhand von Planunterlagen ausführlich erläutert.

Gemeinderat Geck betont, dass das Gremium seine Zustimmung zum Bauvorhaben jetzt erteilen kann, nachdem die sachlichen Voraussetzungen nun vorliegen.

Zur Anfrage von Gemeinderat Walter teilt Herr Rabenstein mit, dass ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb für seine Privilegierung eine Fläche von ca. vier Hektar vorweisen muss.

Gemeinderätin Jooß ist der Auffassung, dass der Bau- und Umweltausschuss dem geplanten Vorhaben zustimmen sollte, sofern die Voraussetzungen für eine Privilegierung jetzt schriftlich vorliegen.

Mit 11 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung fasst der Bau- und Umweltausschuss den Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/120/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Fahrzeug- und Geräteschuppens auf dem Grundstück Oberweiler 18, Flst.Nr. 915 in Oppelsbohm

Der Antragsteller plant laut seinem Antrag vom 14.08.2014 auf seinem Grundstück Oberweiler 18, Flst.Nr. 915 Gemarkung Oppelsbohm die Errichtung eines Fahrzeug- und Geräteschuppens.

Bereits im Jahr 2005 hatte der Antragsteller einen Schuppen samt Photovoltaikanlage auf dem Flst.Nr. 915 unzulässigerweise errichtet. Da mehrere Bauanträge in den darauffolgenden Jahren abgelehnt wurden, wurde die Angelegenheit sowohl beim Verwaltungsgerichtshof in Mannheim, als auch im Petitionsausschuss des Landtags von Baden-Württemberg behandelt. Allerdings konnte hier nicht positiv für den Bauherren entschieden werden, weswegen der Rechtsweg ausgeschöpft ist.

Gründe für die nicht vorhandene Genehmigungsfähigkeit des Schuppens waren zum einen die fehlende Privilegierung des Vorhabens. Der Schuppen befand sich nämlich im Außenbereich, weshalb das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen war. Die Genehmigung kam nur mit einer Privilegierung gemäß Absatz 1 in Betracht. Zum anderen war der erforderliche Waldabstand von 30 m nicht gegeben und der Schuppen stellte eine Verunstaltung des Landschaftsbilds dar, weswegen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt waren.

Daraufhin folgten in den weiteren Jahren mehrere Zwangsgeldfestsetzungen und im Jahre 2015 die Androhung einer Ersatzvornahme für die Beseitigung des Schuppens inklusive der Photovoltaikanlage. Der Schuppen wurde letztendlich bis zum 04.05.2015 vom Antragsteller abgebrochen.

Der nun geplante Fahrzeug- und Geräteschuppen soll nördlich des bestehenden Wohnhauses traufständig zum Feldweg Flst.Nr. 942 errichtet werden. Das geplante Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 170 m² und eine Nutzfläche von 134 m² auf. Das nach Süden weit heruntergezogene Satteldach mit einer Neigung von 25° dient im Norden als Vordach für Stellplätze und überdacht insgesamt zwei Räume sowohl für Traktoren und Ladewagen, als auch für einen landwirtschaftlichen Fuhrpark mit Geräten. Die Firsthöhe beträgt 8,39 m.

Aufgrund der durchgeführten Nachbarbeteiligung liegen der Verwaltung Nachbareinwendungen vor. Diese beinhalten vor allem Bedenken bezüglich der Ableitung des Regenwassers von Dach

und Vorplatz hinsichtlich der Kapazität des bestehenden Abwasserkanals.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers vom Dach ist über fünf oberirdische Behälter geplant, welche sich südlich des geplanten Schuppens befinden. Von dort aus wird das Niederschlagswasser in das Regenwasser- und Entwässerungssystem des Wohnhauses Oberweiler 18 geleitet. Bei einem Rückhaltevolumen der Behälter von 5 m³ und einer Drosselmenge von 0,6l/s kann vom Oberflächenwasserkanal bei einem fünfjährigen Regenereignis Niederschlagswasser von einer Fläche mit maximal 230 m² aufgenommen werden. Die Dachfläche beträgt 225 m². Die Thematik wurde vom Ingenieurbüro Riker+Rebmann aus Murrhardt geprüft.

Die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, liegt wie der vorherige Schuppen auch im Außenbereich auf Gemarkung Oppelsbohm. Das Vorhaben wird deshalb ebenfalls nach § 35 BauGB beurteilt. Da es sich laut der Stellungnahme des Landwirtschaftsamt nun um ein landwirtschaftliches Vorhaben handelt, ist die Privilegierung inzwischen gegeben. Somit ist die Errichtung des Schuppens nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig. Hinzukommt, dass das Vorhaben einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen und die ausreichende Erschließung ist gesichert. Des Weiteren ist der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m mit dem eigentlichen Schuppen eingehalten. Nur das Vordach als Unterstellung für landwirtschaftliche Fahrzeuge unterschreitet den Abstand um 5 m. Da dieses Bauwerk jedoch nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, ist das Forstamt bereit, seine Bedenken zurückzustellen. Auch das Amt für Umweltschutz, welches unter anderem für die Beurteilung der Verunstaltung des Landschaftsbildes zuständig ist, hat sich mit dem Vorhaben einverstanden erklärt. Sofern eine uneingeschränkte Privilegierung bestätigt sei, könnten unter bestimmten Voraussetzungen, wie bspw. der Farbwahl der Dacheindeckung des Schuppens, naturschutzrechtliche Bedenken zurückgestellt werden.

Da nun alle Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vorliegen, hat die Verwaltung keine Einwände gegen das Vorhaben. Im Hinblick auf die langwierige Verfahrensdauer empfiehlt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss, das Einvernehmen zum oben genannten Vorhaben zu erteilen.

|

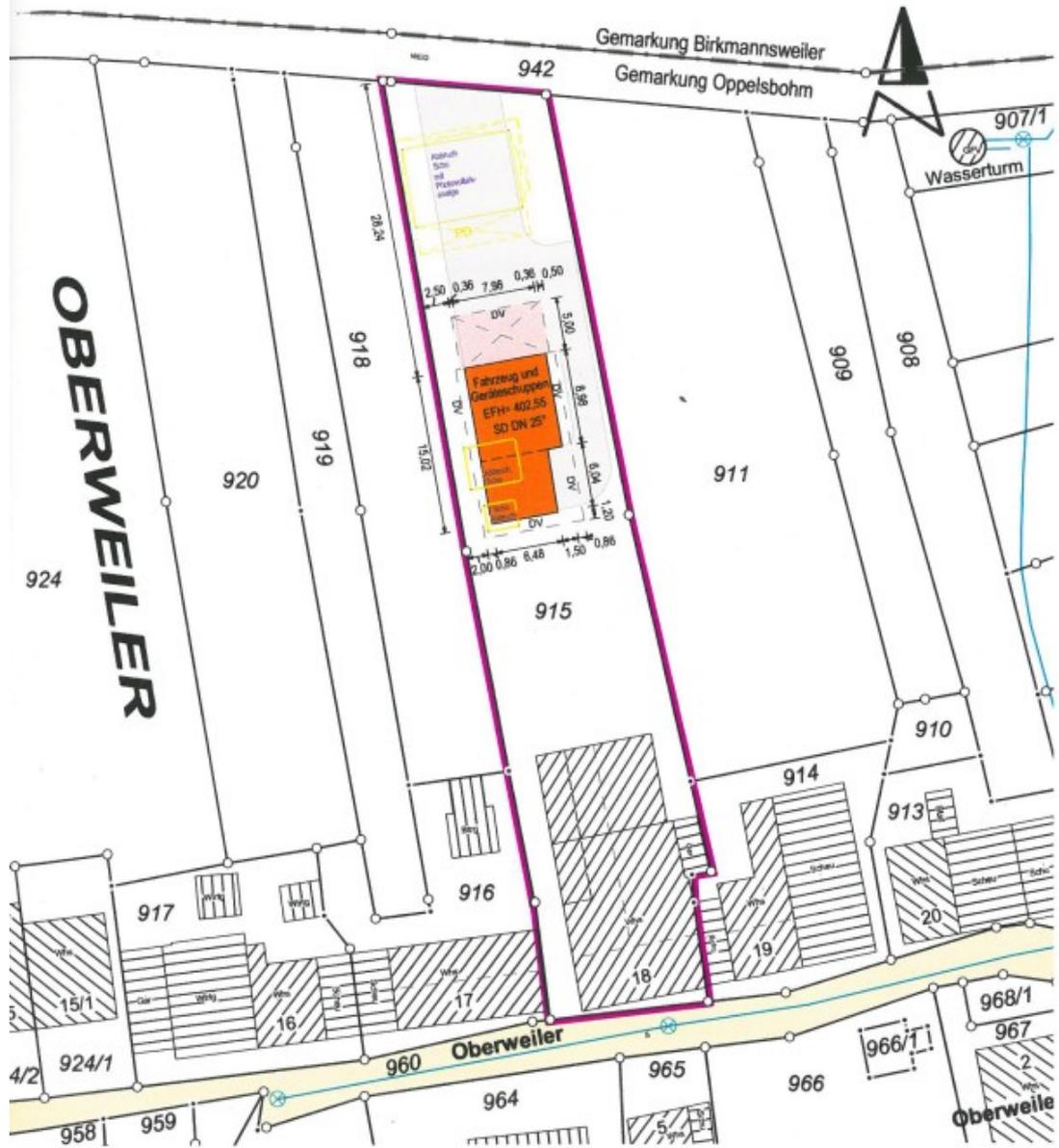
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 3. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erteilt.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Berglen
Gemarkung : Oppelsbohm

LAGEPLAN

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(gem. § 4 LBO VVO)



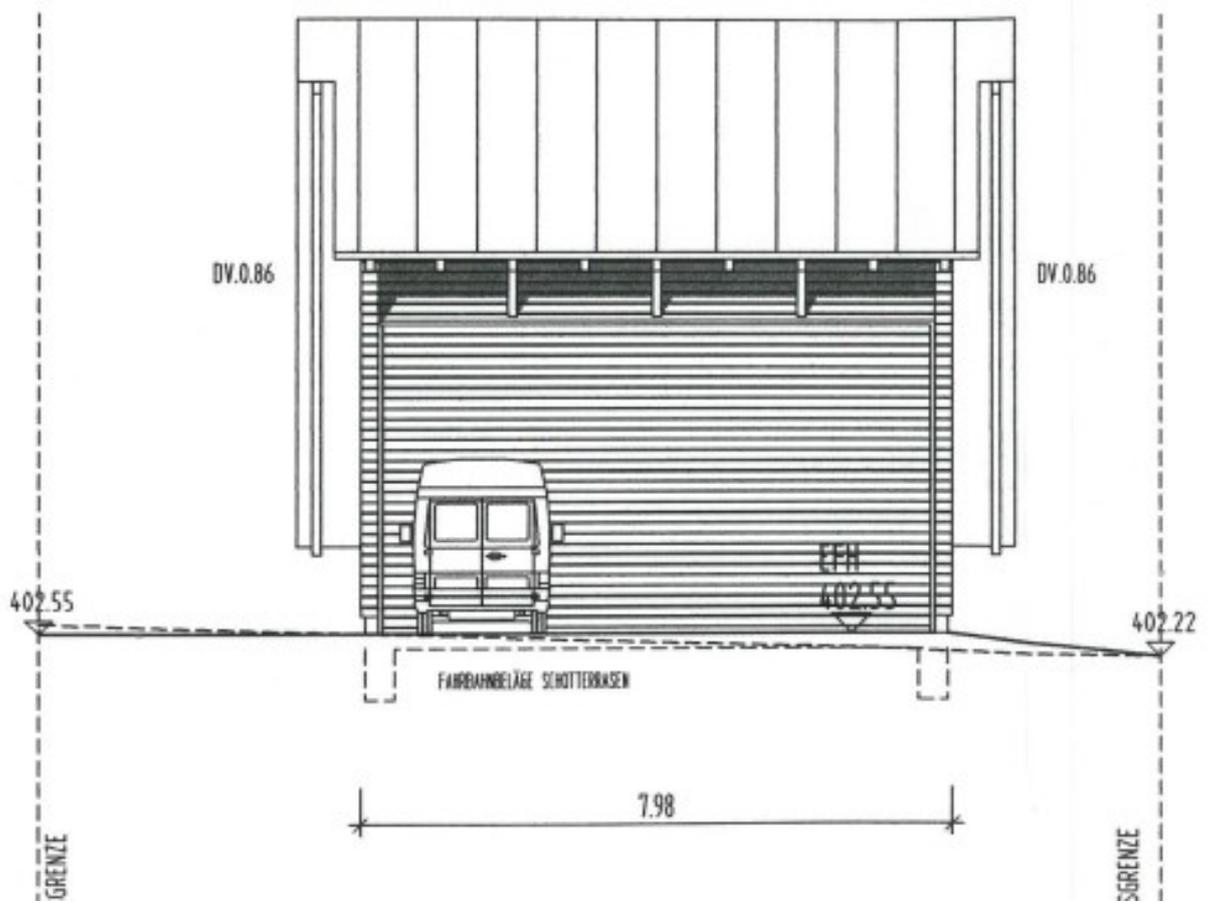
unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt

Gefertigt:
Schorndorf, den 13.08.2014

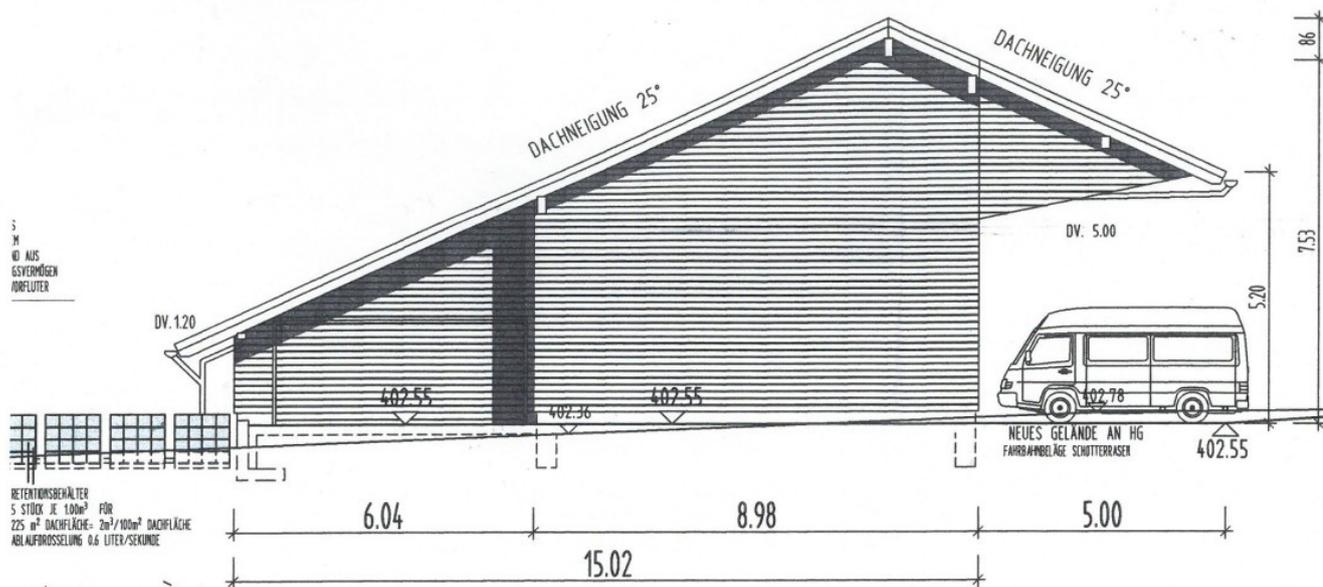
Maßstab 1 : 500

Vermessungsbüro
HENN+KESSLER
info@henn-kessler.de
Hauffstraße 28 Tel. 0 71 81 / 40 95-0
73614 Schorndorf Fax 0 71 81 / 40 95-95

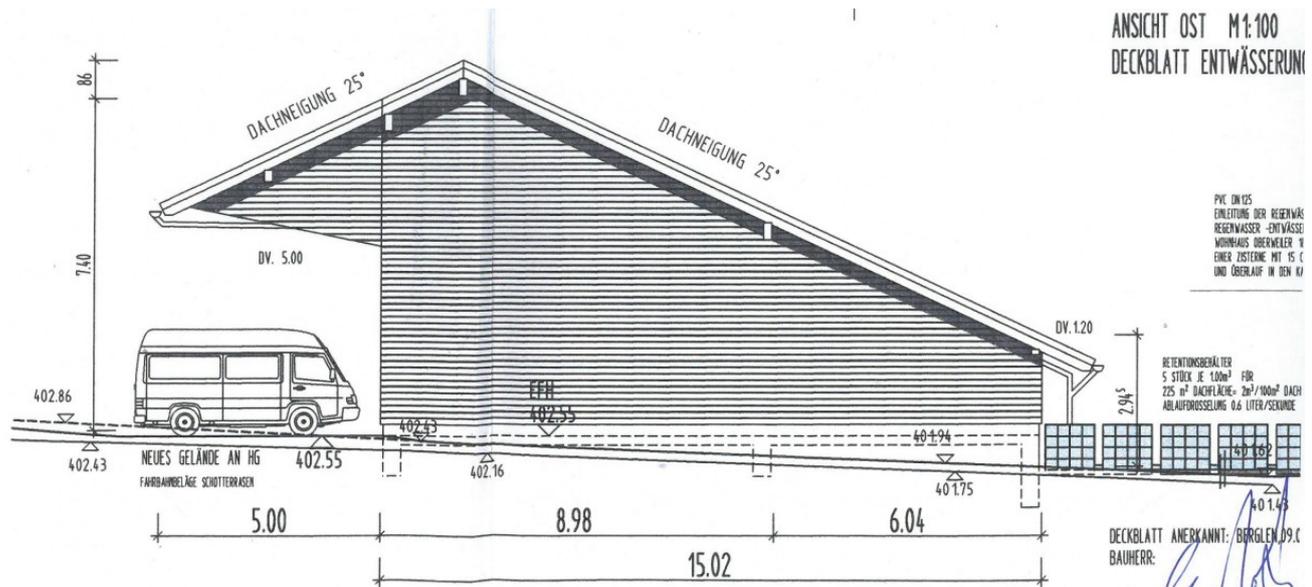
Lageplan



Nordansicht



Ostansicht



Verteiler:

1 x Bauakte „Oberweiler 18“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Umbau der bestehenden Scheune zu Wohnraum auf dem Grundstück Ulrichstraße 17, Flst.Nr. 68 und 69 in Ödernhardt**

Auf die Sitzungsvorlage 122/2019 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an die Baugrundstücke zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/122/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

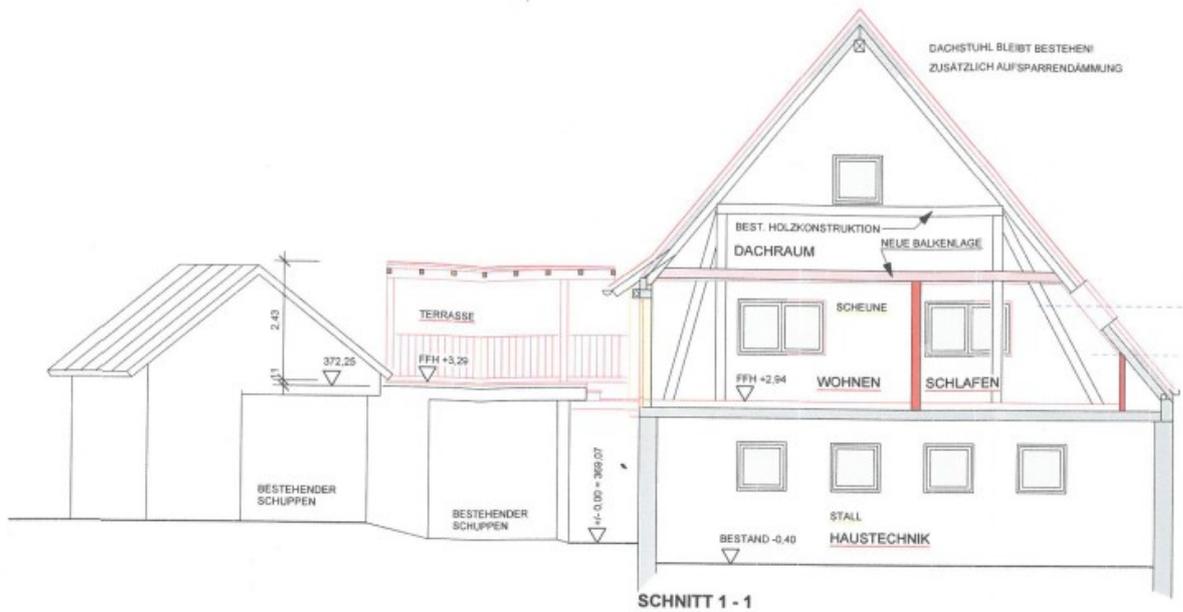


Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau der bestehenden Scheune zu Wohnraum auf dem Grundstück Ulrichstraße 17, Flst.Nr. 68 und 69 in Ödernhardt

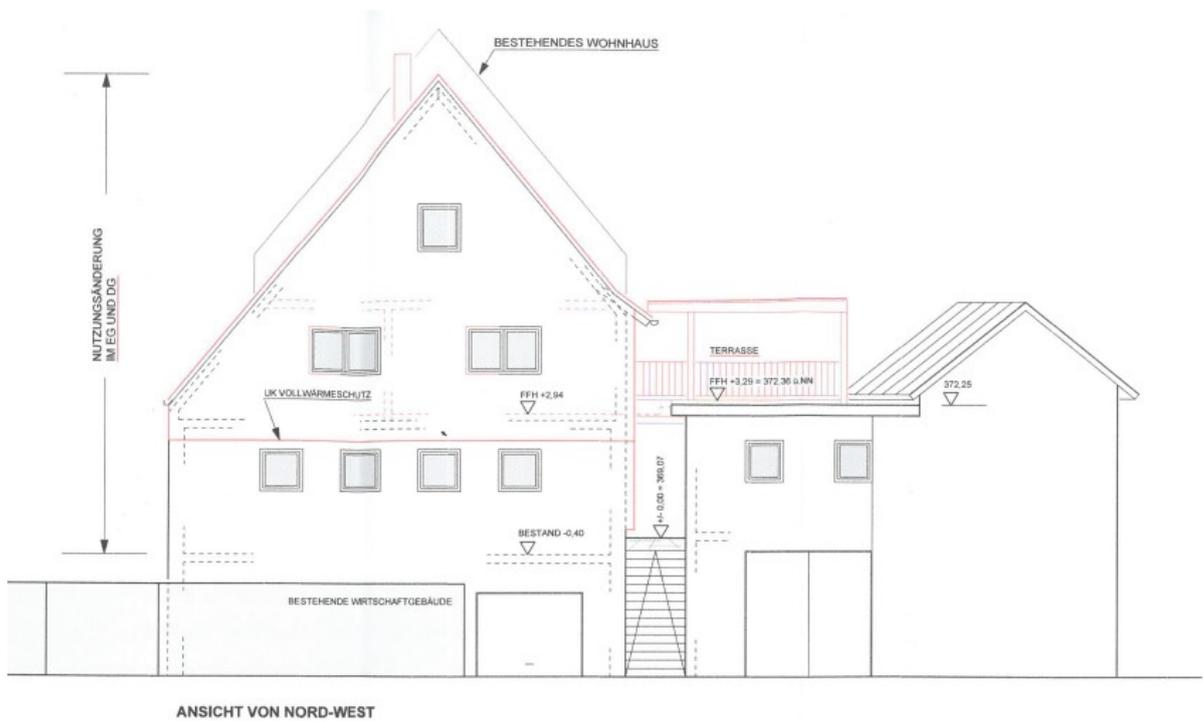
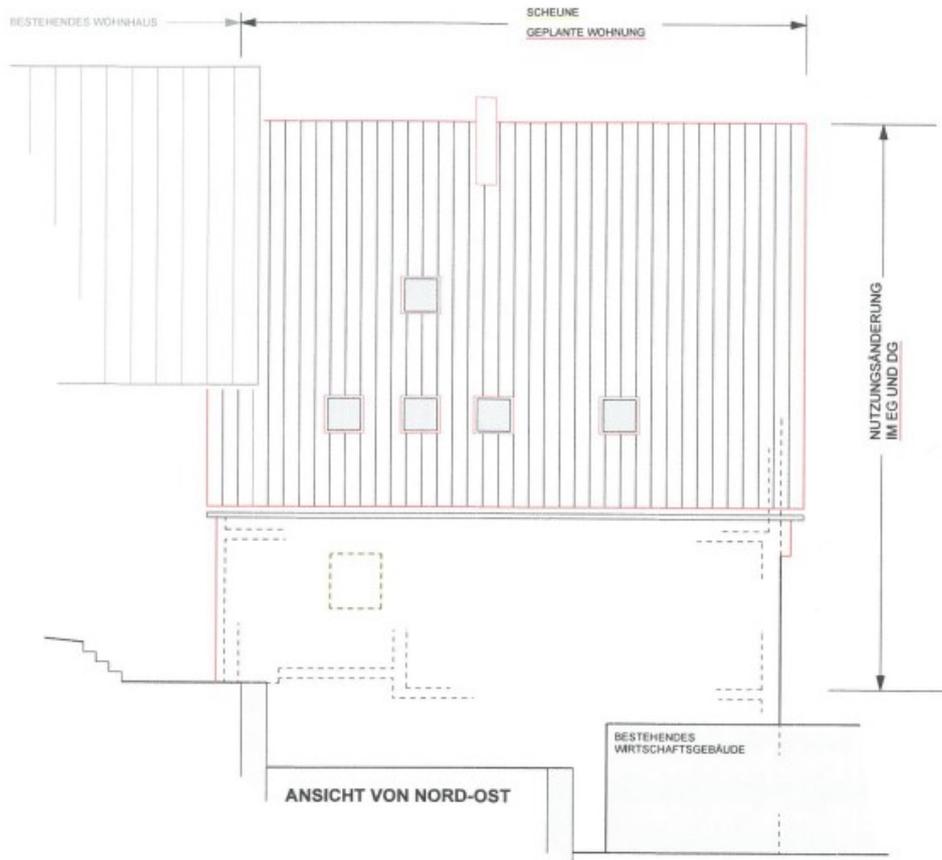
Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Ulrichstraße 17 in Ödernhardt die bestehende Scheune durch den Umbau zu Wohnraum umnutzen. Es ist die Entstehung einer Wohnung samt überdachter Terrasse mit einer Grundfläche von ca. 20 m² im Westen des Gebäudes auf dem bestehenden Schuppen geplant. Die Wohnräume befinden sich im Obergeschoss, im Erdgeschoss soll die Haustechnik, ein Abstellraum und die Diele untergebracht werden. Der Dachraum soll teilweise als Bühne genutzt werden. Somit entsteht eine Wohnfläche von rund 84 m². Durch den Einbau der Wohnung sind weitere 1,5 Stellplätze erforderlich. Die angrenzende Garage verfügt über drei Stellplätze.

Die Baufläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Beurteilung erfolgt nach Auffassung der Verwaltung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Ödernhardt zugeordnet wird. Dies sieht der auch der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan so vor. In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da das Gebäude durch den Einbau der Wohnung, bis auf die Errichtung der Terrasse, äußerlich nicht verändert wird. Das Ortsbild wird demnach nicht beeinträchtigt. Auch die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ein weiterer positiver Aspekt ist die Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.







Verteiler:

1 x Bauakte „Ulrichstraße 17“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Änderung der Geländegestaltung (Auffüllung) auf dem Grundstück Kieselhof 2/1, Flst.Nr. 2236 in Rettersburg**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 123/2019 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben anhand der Planunterlagen.

Nachfolgend fasst der Bau- und Umweltausschuss folgenden Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB hergestellt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/123/2019	Az.: 632,6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Änderung der Geländegestaltung (Auffüllung) auf dem Grundstück Kieselhof 2/1, Flst.Nr. 2236 in Rettersburg

Der Antragsteller hat auf dem Grundstück Kieselhof 2/1 auf Gemarkung Rettersburg eine Veränderung der Geländegestaltung vorgenommen, indem er das Gelände aufgefüllt hat. Westlich und südlich des bestehenden Kuhstalls hat er großflächigere Auffüllungen vorgenommen als ursprünglich genehmigt, um eine größere ebene Fläche zum Rangieren mit landwirtschaftlichen Geräten um den Stall herum herzustellen. Im Westen hat er anstatt einer vorgesehenen Fläche von 4 m Länge, gemessen ab der Außenkante des Stalls, eine Fläche auf einer Länge von 15 m aufgefüllt. Die Höhe der Auffüllung beträgt ca. 0,70 m. Im Süden war ursprünglich ebenfalls eine Auffüllung von Flächen auf einer Länge von 4 m geplant, auch hier wurde eine größere Fläche aufgefüllt (siehe rote Fläche im Lageplan).

Aus Sicht des Landratsamts sind die vorgenommenen Auffüllungen vertretbar, da sie eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich auf Gemarkung Rettersburg und wird daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig, da es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt und das Vorhaben privilegiert ist.

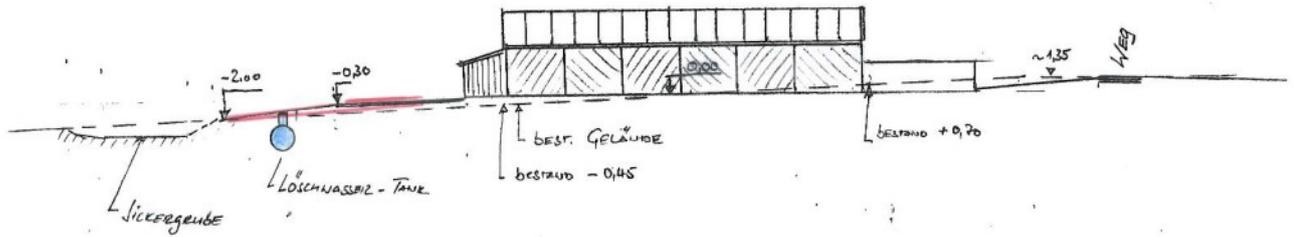
Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben somit keine Einwände. Dem Bau- und Umweltausschuss wird deshalb empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

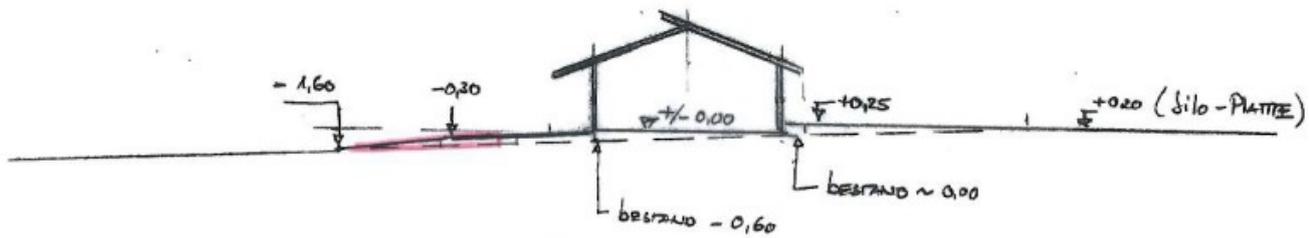
- 3. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB hergestellt.**

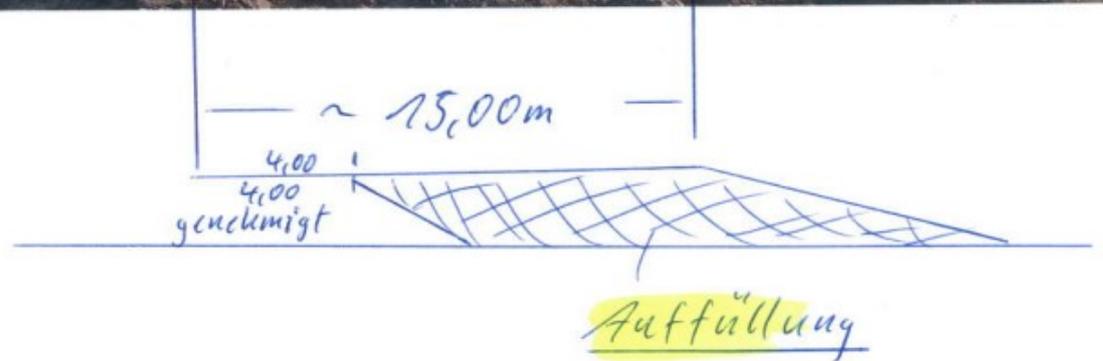
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

: Schnitt A-A 1:500



: Schnitt B-B 1:500





Sicht aus Norden auf die Fläche westlich des bestehenden Kuhstalls (Stand Februar 2018)



Westansicht (Stand Februar 2018)



Westansicht auf südliche Fläche (Stand Februar 2018)

Verteiler:

1 x Bauakte „Kieselhof 2/1

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Errichtung zweier Schuppen, einer Terrasse, eines Pool und eines Winter-
 gartens sowie einzelne Raumänderungen auf dem Grundstück Ulrichstra-
 ße 27, Flst.Nr. 154 in Ödernhardt**

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben anhand der Sitzungsvorlage 124/2019. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Gemeinderat Moser findet es erstaunlich, dass die errichteten Bauten bisher niemandem aufgefallen sind. Die Größe des Pools hält er für unwesentlich, eine Genehmigung wäre für ihn deshalb vorstellbar.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Baukontrollen nicht von der Gemeinde, sondern vom Landratsamt durchgeführt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/124/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung zweier Schuppen, einer Terrasse, eines Pool und eines Wintergartens sowie einzelne Raumänderungen auf dem Grundstück Ulrichstraße 27, Flst.Nr. 154 in Ödernhardt

Die Antragsteller haben im Wohnhaus auf dem Grundstück Ulrichstraße 27 in Ödernhardt einzelne Raumänderungen vorgenommen. Im Untergeschoss soll anstatt eines Hobbyraums eine Sommerküche entstehen. Im Erdgeschoss wird anstelle einer dritten Garage ein Gästezimmer gebaut, die geplante Wohnküche und das Schlafzimmer werden durch Bad und Esszimmer ersetzt, das Wohnzimmer wird zum Schlafzimmer und das WC zu einem Abstellraum. Im Obergeschoss wurde ebenfalls das Wohn- und Esszimmer vertauscht. Des Weiteren wurde hier über dem Gästezimmer ein verglaster Wintergarten auf einer Fläche von knapp 18 m² und einer Höhe von 2,90 m errichtet. Vor diesem Wintergarten befindet sich auf der angrenzenden Garage eine Terrasse mit einer Grundfläche von rund 20 m².

Östlich des Wohnhauses wurde ein 8 m langer und ca. 3 m breiter Treppenabgang errichtet. Dieser führt zu einer massiven Terrasse mit einer Grundfläche von ca. 150 m², welche ebenso wie der Treppenabgang aus Porphyrplatten besteht. Im Norden dieser Terrasse befindet sich eine 2,00 bis 2,60 m hohe flächig begrünte Stützwand, welche mittig durch eine ca. 5 m breite Treppe geteilt wird. Von dieser gelangt man über einen schrägverlaufenden Zuweg zu einem runden Pool mit einem Durchmesser von rund 5 m, welcher sich weiter nördlich im Garten befindet. Dieser Pool steht laut Auskunft der Bauherren bereits seit den 1970er Jahren. Die restlichen Anlagen wurden über die vergangenen Jahre hinweg errichtet, so wie auch die beiden Schuppen. Einer wurde im Nordwesten an das Wohnhaus auf die neu entstandene Terrasse gebaut. Dieser weist eine Höhe von 3 m und eine Grundfläche von rund 10 m² auf. Der zweite etwas kleinere Schuppen befindet sich im Nordosten des Grundstücks und hat eine Grundfläche von rund 4 m².

Das Grundstück wird teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich zugeordnet. Die Grenze verläuft nach Aussage des Landratsamts hinter der Terrasse quer durch das Grundstück. Das Wohnhaus, der Wintergarten mit kleiner Terrasse, der angebaute Schuppen und die große Terrasse befinden sich somit im Innenbereich, welcher nicht überplant ist. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich

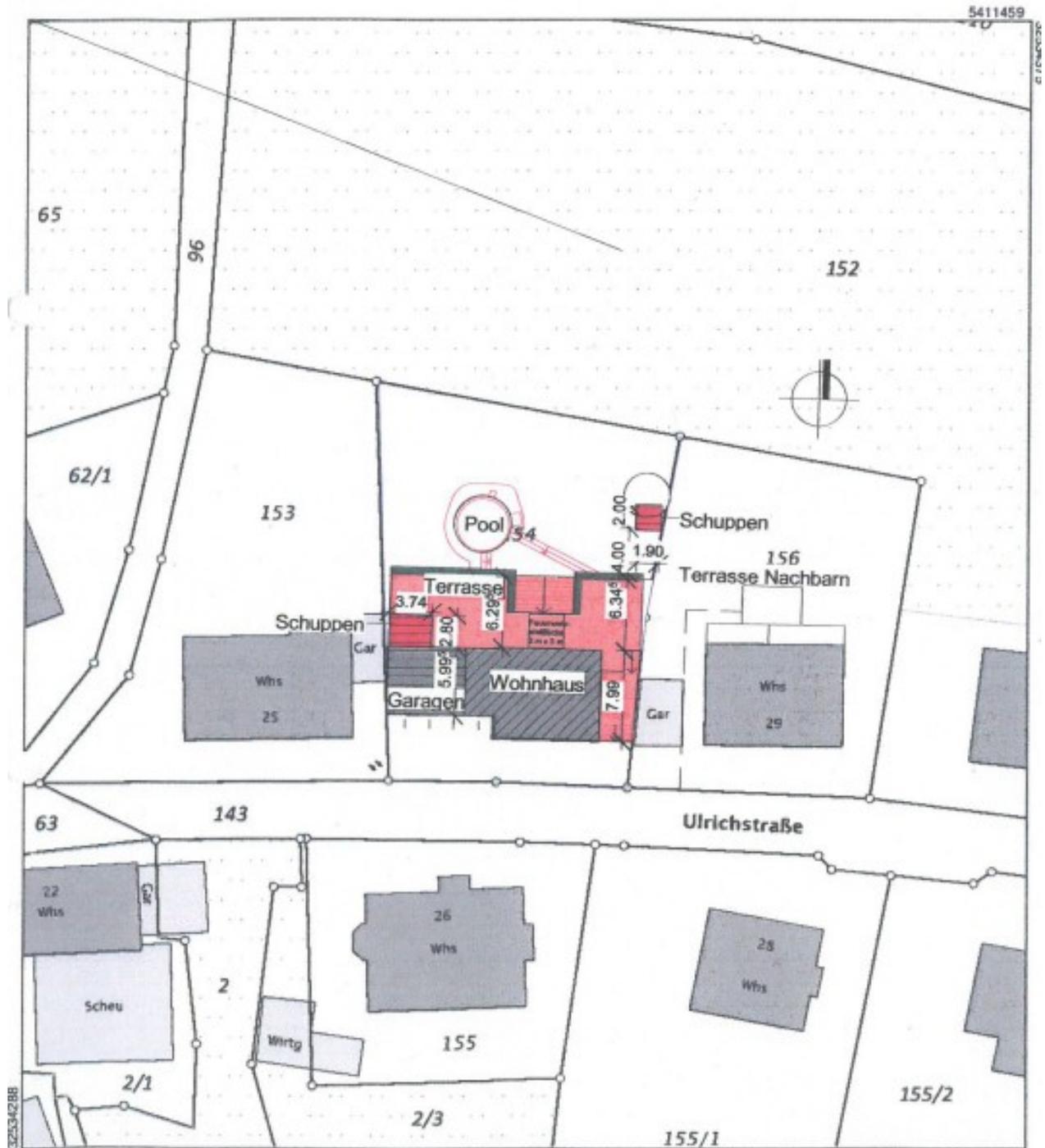
mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Aus Sicht der Verwaltung spricht aus städtebaulichen Gründen nichts gegen die einzelnen Raumänderungen sowie den Wintergarten mit angrenzender Terrasse auf der Garage und den angebauten Schuppen. Die Terrasse nördlich des Wohnhauses ist zwar sehr massiv, befindet sich jedoch auf der straßenabgewandten Seite und ist deshalb nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Der Pool sowie der etwas kleinere Schuppen im Nordosten des Grundstücks sind formal dem Außenbereich zuzuordnen. Demnach werden diese Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt. Optisch entsteht jedoch nicht der Eindruck, dass sich diese Anlagen in der freien Landschaft befinden. Viel mehr wirkt der Bereich wie ein Hausgarten. Vor diesem Hintergrund wäre die Genehmigung des Pools und des kleinen Schuppens aus Sicht der Verwaltung nach § 35 Abs. 2 BauGB vorstellbar gewesen. Das Landratsamt ist an dieser Stelle allerdings anderer Meinung und wird bei beiden Anlagen den Weg der stillschweigenden Duldung beschreiten, da ein Abbruch unverhältnismäßig wäre.

|

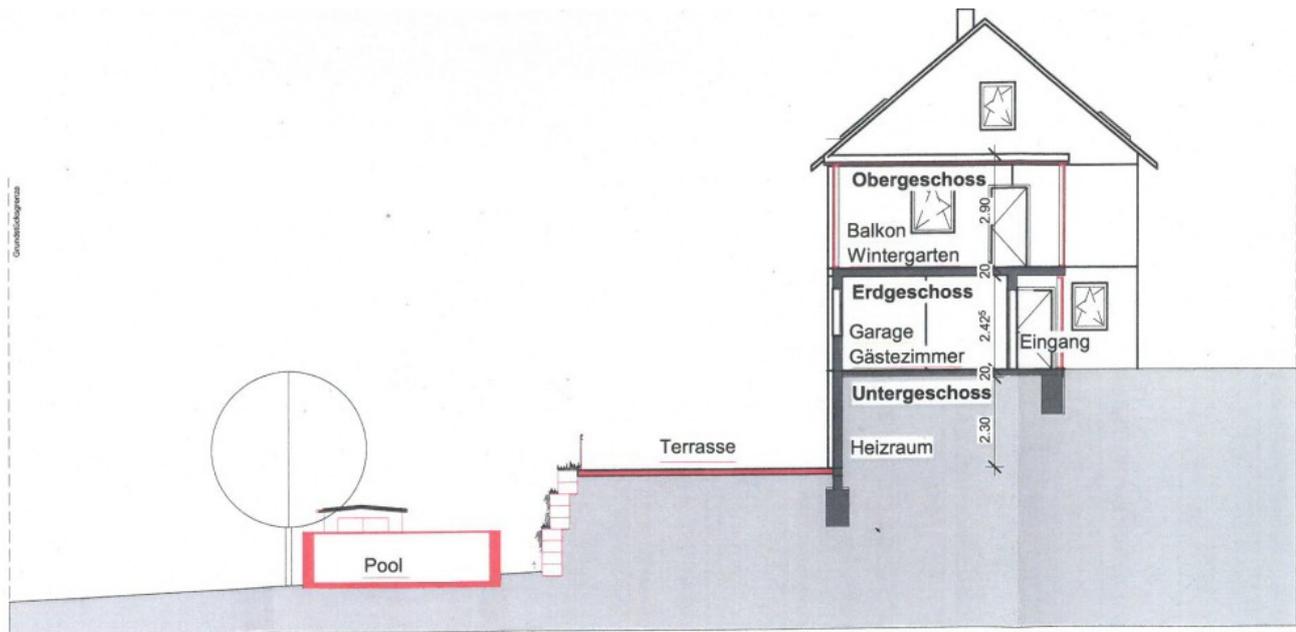
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 BauGB wird erteilt.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.**

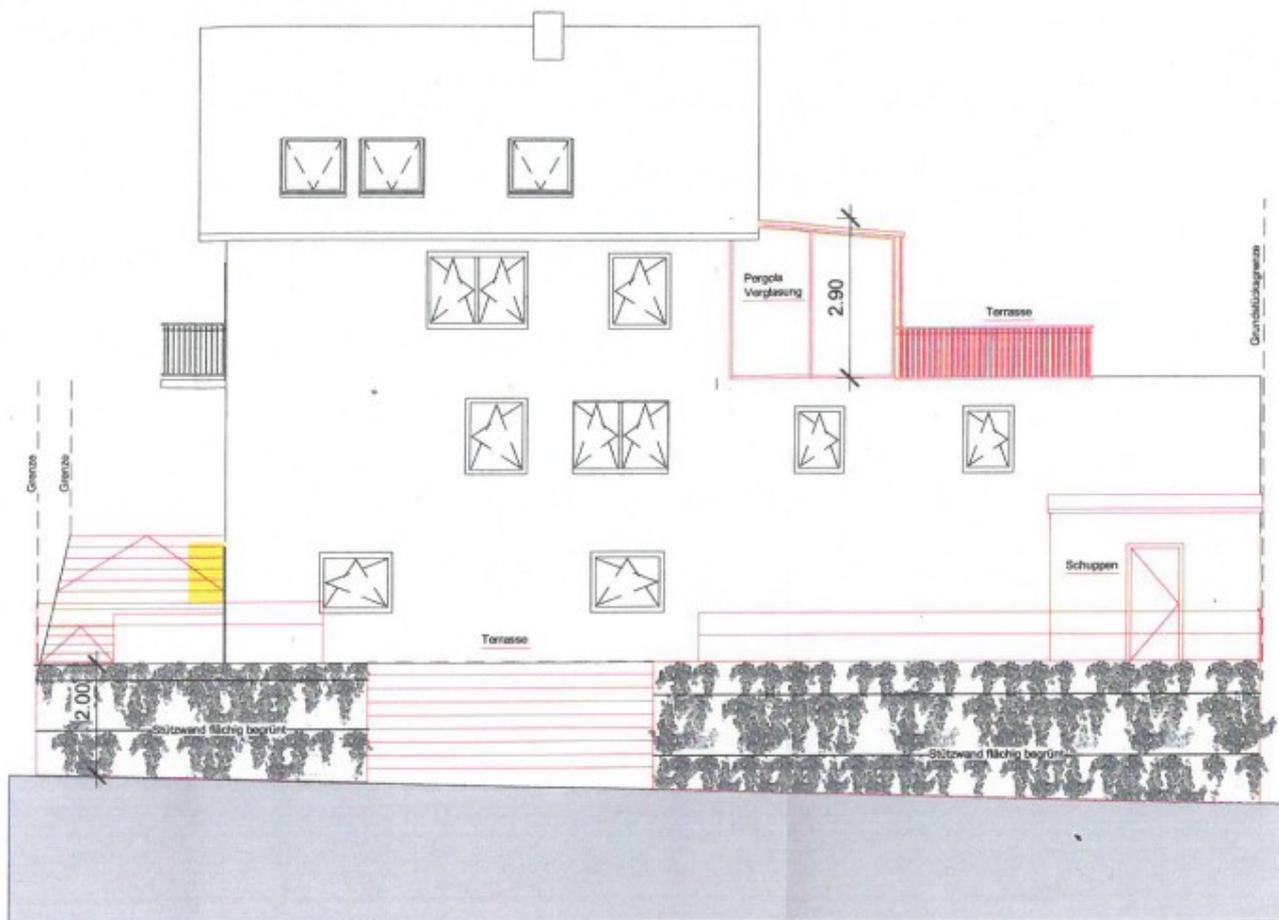


Maßstab 1:500  5 10 15 Meter Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem

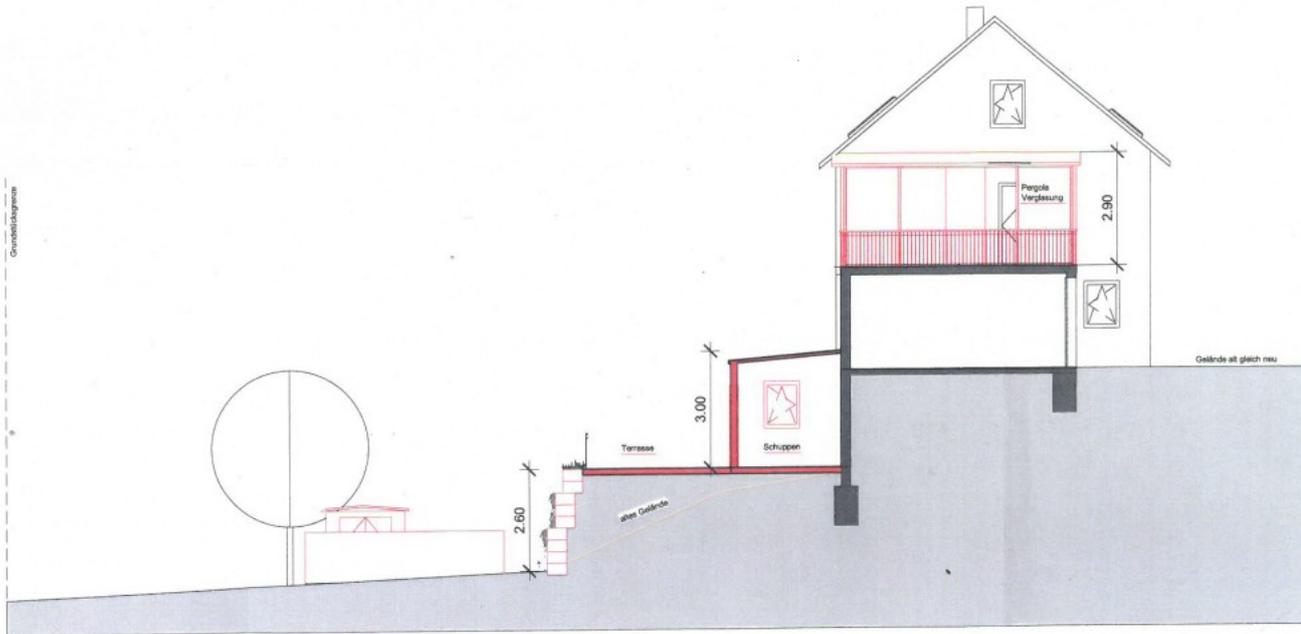
Lageplan



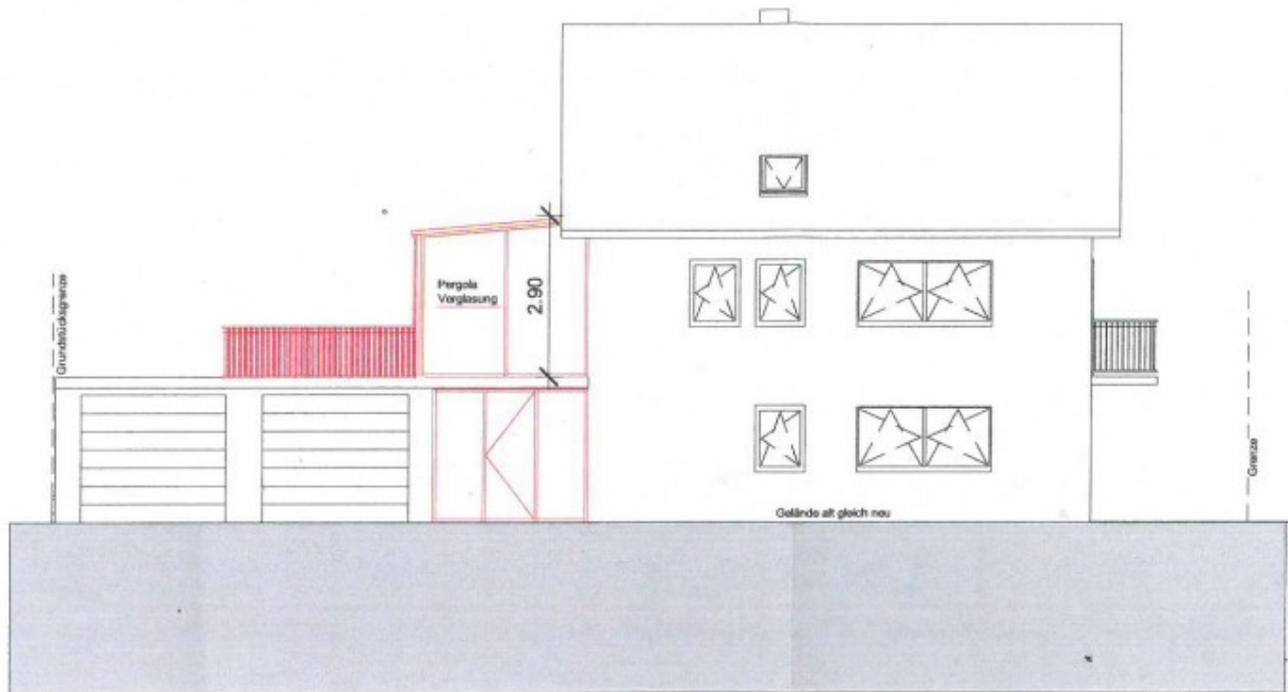
Schnitt



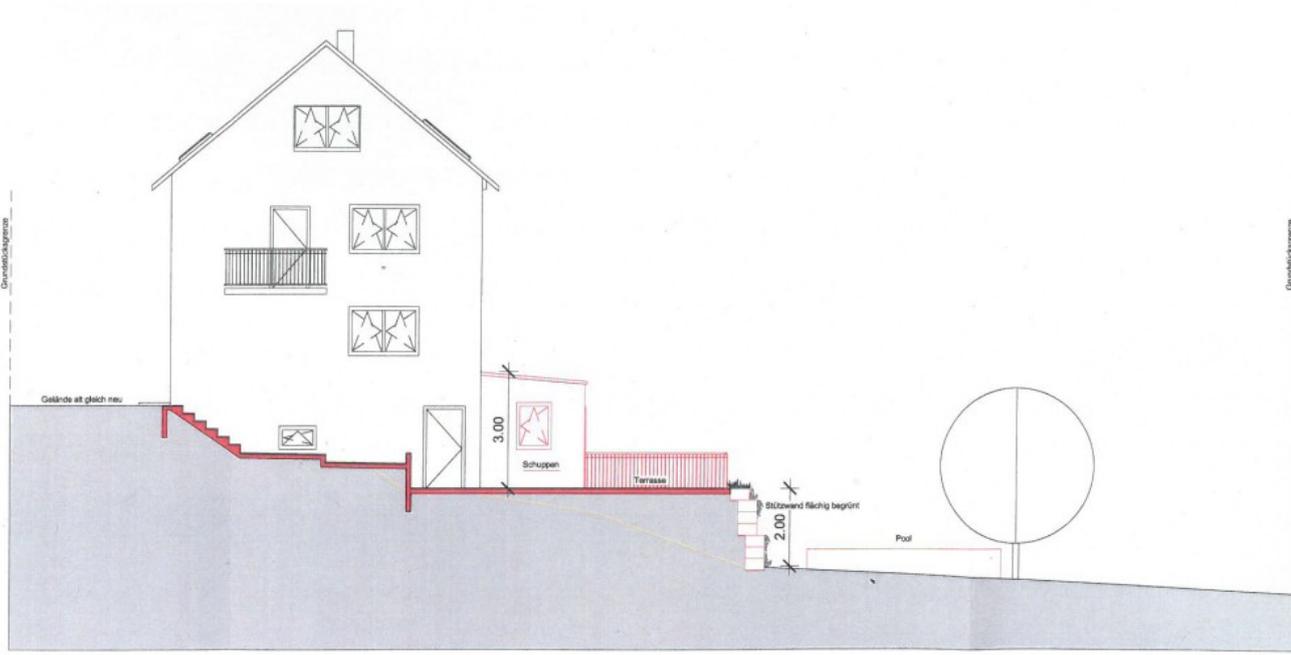
Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Ulrichstraße 27“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau einer Einzelgarage mit begrüntem Flachdach auf dem Grundstück
Rechbergstraße 1, Flst.Nr. 630/3 in Birkenweißbuch**

Auf die Sitzungsvorlage 125/2019, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe, dass das Flachdach mit einer extensiven Begrünung zu versehen ist, erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/125/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau einer Einzelgarage mit begrüntem Flachdach auf dem Grundstück Rechbergstraße 1, Flst.Nr. 630/3 in Birkenweißbuch

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Rechbergstraße 1 den Neubau einer Einzelgarage mit begrüntem Flachdach. Die Garage soll im Osten des bestehenden Wohnhauses mit einer Grundfläche von 30 m² und einer Höhe von 2,50 m errichtet werden. Der Abstand zur Hornbergstraße beträgt 6,50 m.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinbett-Änderung“. Nach Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die geplante Garage befindet sich innerhalb des Baufensters. Zudem ist sie nach Anhang zu § 50 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) baurechtlich verfahrensfrei. Gemäß Ziffer 2.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird als Dachform für freistehende Garage ein Satteldach mit Neigung wie das Hauptgebäude zwingend festgelegt. Die Antragsteller planen jedoch ein Flachdach mit Begrünung.

Aus Sicht der Verwaltung spricht aus städtebaulicher Sicht nichts gegen die Ausführung der Garage mit einem begrüntem Flachdach. Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss die Erteilung des Einvernehmens empfohlen.

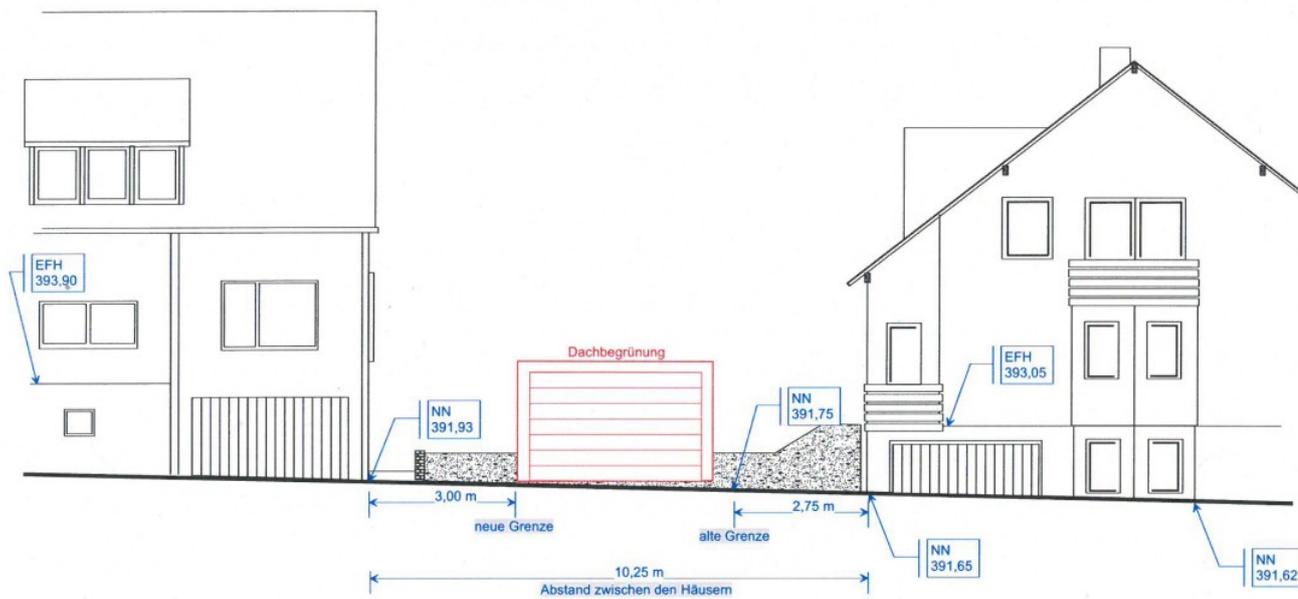
|

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

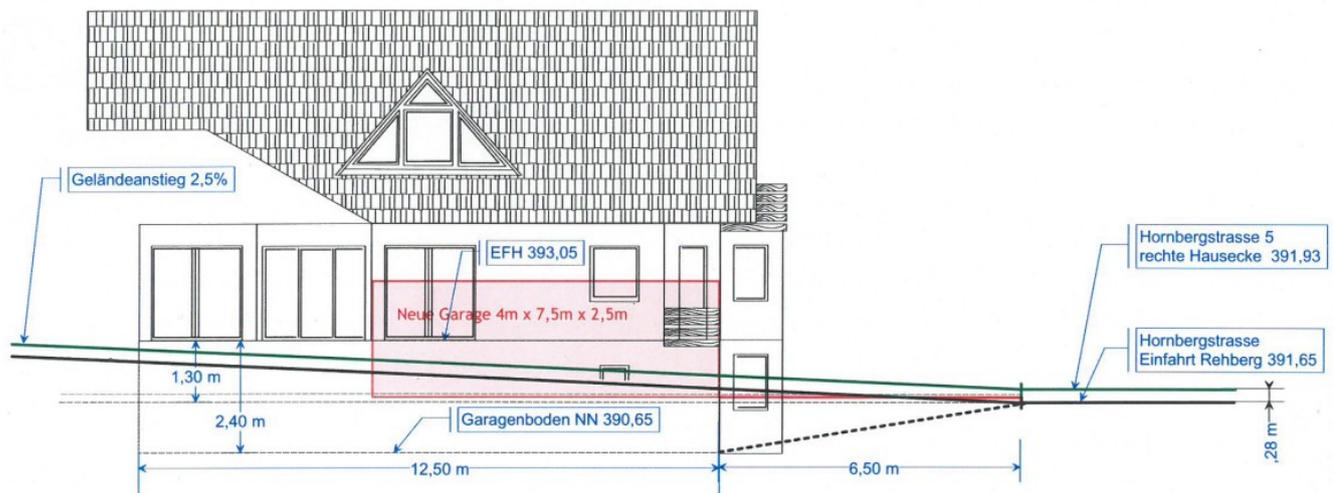
- 3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe, dass das Flachdach mit einer extensiven Begrünung zu versehen ist, erteilt.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.**



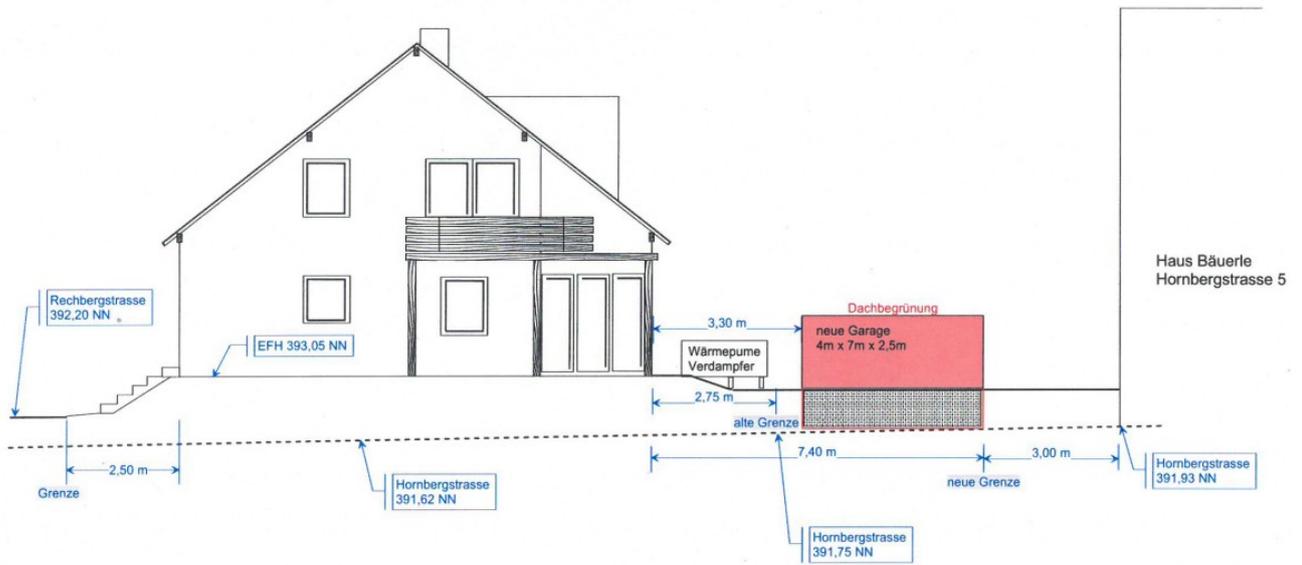
Lageplan



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Rechbergstraße 1“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

9. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zu Wohnraum auf dem Grundstück Schneidersbergstraße 22 und 22/1, Flst.Nr. 21, 23, 23/2 und 14/1 in Birkenweißbuch

Hierzu liegt die Sitzungsvorlage 128/2019 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert den Sachverhalt ausführlich anhand der Planunterlagen.

Gemeinderätin Jooß hält es grundsätzlich für begrüßenswert, wenn weiterer Wohnraum geschaffen werden kann. Sie erkundigt sich, warum die Stellplatzfrage kritisch bewertet wird (vgl. TOP 3 – Bürgerfragestunde).

Herr Rabenstein weist darauf hin, dass es um die grundsätzliche Problematik der Erschließung des Areals des Bauherrn geht. Die Zufahrt erfolgt über die Schneidersbergstraße Flst. 24/2. Die Gemeinde kann hierbei nicht beurteilen, ob die im Grundbuch festgelegten Regelungen greifen oder nicht, dies ist eine privat-rechtliche Angelegenheit.

Gemeinderat Moser bittet ausdrücklich darum, als Hinweis aufzunehmen, dass keine zusätzliche Wohnung entstehen darf.

Bauamtsleiter Rabenstein sagt zu, diesen Hinweis aufzunehmen und der Stellungnahme an das Landratsamt beizufügen, mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst nachfolgend den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.**
- 2. Die Baurechtsbehörde ist darüber zu unterrichten, dass im Rahmen der Bürgerfragestunde die geplante Wohnraumerweiterung bezweifelt wurde, es sei vielmehr eine zusätzliche Wohnung vorgesehen. In diesem Fall wären weitere Stellplätze nachzuweisen.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/128/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zu Wohnraum auf dem Grundstück Schneidersbergstraße 22 und 22/1, Flst.Nr. 21, 23, 23/2 und 14/1 in Birkenweißbuch

Der Antragsteller möchte im ersten und zweiten Dachgeschoss der bestehenden Scheune auf den Grundstücken Schneidersbergstraße 22 und 22/1 in Birkenweißbuch eine Wohnraumerweiterung vornehmen. Die Wohnraumerweiterung einschließlich Empore mit ca. 71 m² befindet sich im ersten Dachgeschoss des Gebäudes 22. Im zweiten Dachgeschoss soll hier eine Galerie mit ca. 20 m² entstehen. Zudem ist im Haus Nr. 22/1 eine knapp 9 m² große Loggia vorgesehen.

Der Zugang zu dieser Wohnungserweiterung erfolgt über die bereits bestehende Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 22. Als zusätzlicher Eingang kann auch die geplante Fluchttreppe im Nordosten des Gebäudes Nr. 22/1 genutzt werden. Durch die Erweiterung sind keine weiteren Stellplätze erforderlich.

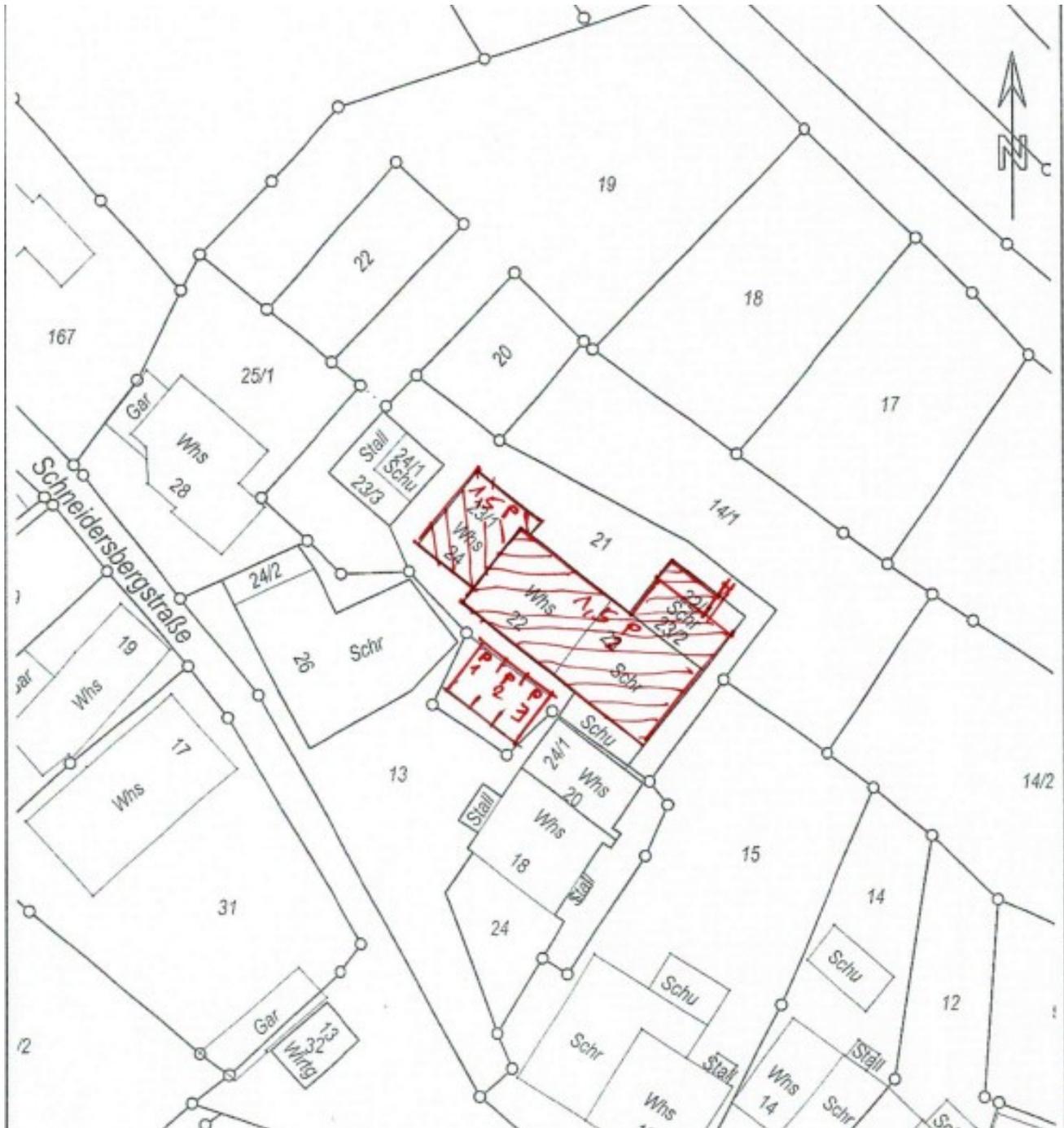
Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung von Birkenweißbuch und werden daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In solchen Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da das Gebäude durch die Wohnraumerweiterung äußerlich nicht verändert wird. Zudem werden für die Schaffung von weiterem Wohnraum keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Auch die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

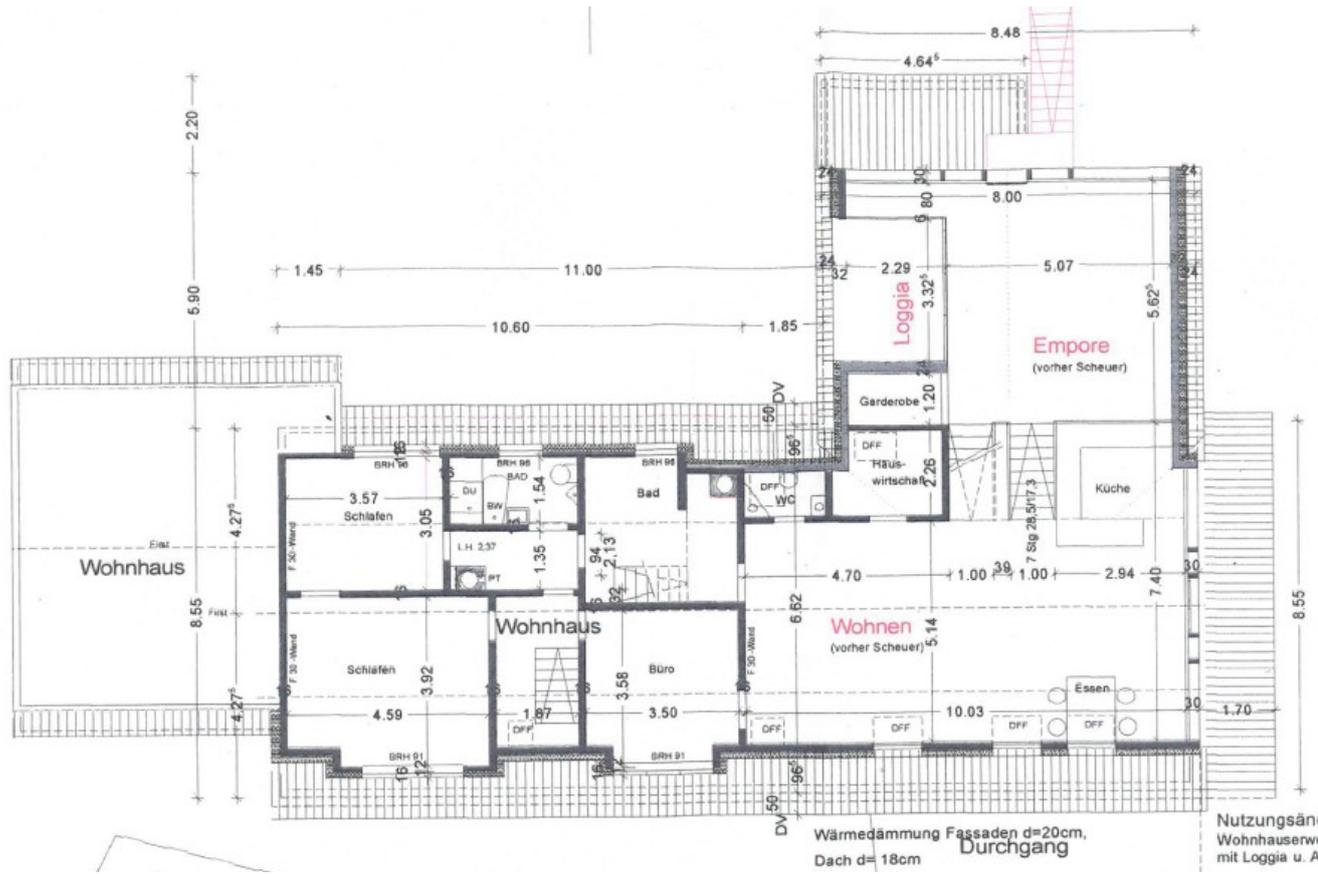
|

Beschlussvorschlag:

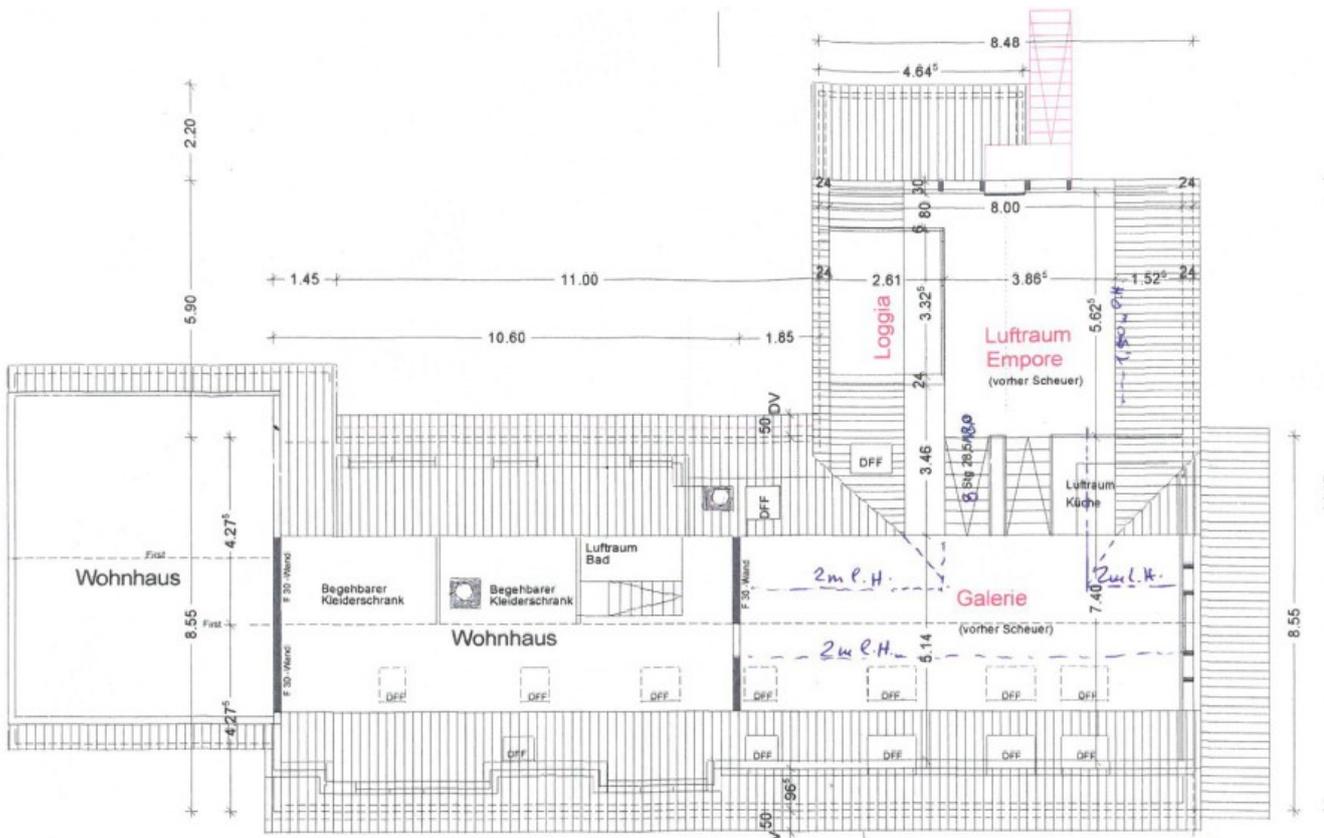
1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.



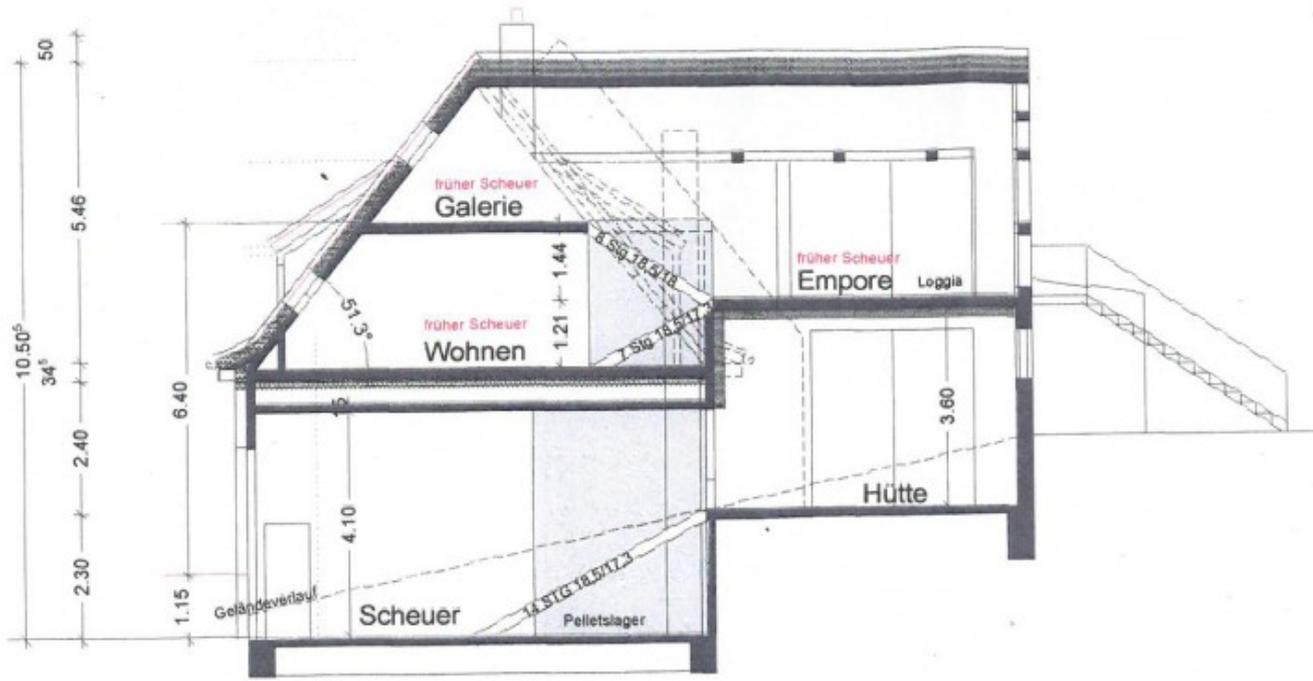
Lageplan



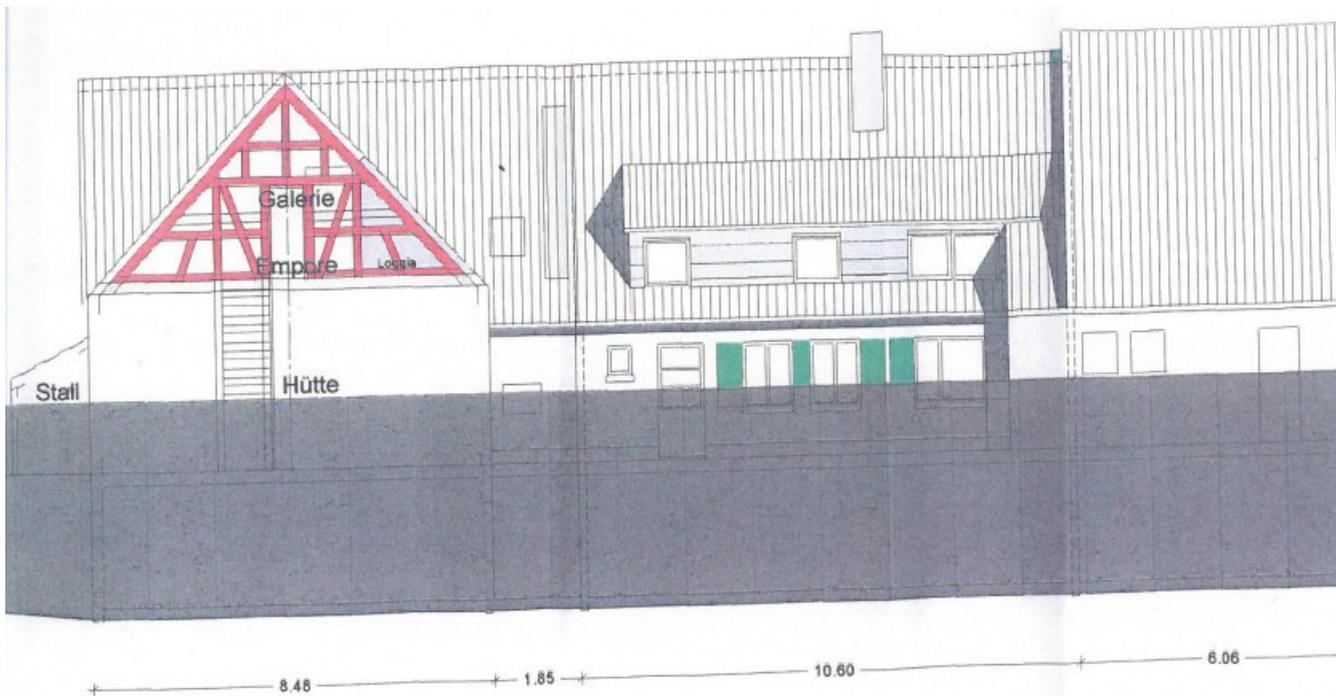
Grundriss DG



Grundriss 2. Dachgeschoss



Querschnitt



Nordostansicht



Südwestansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Schneidersbergstraße 22“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**10. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück
Rehstraße 4, Flst.Nr. 118 und 118/2 in Hößlinswart**

Auf die Sitzungsvorlage 129/2019, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen. Er weist auf die dezentrale Entwässerung des Niederschlagswassers des Grundstücks Flst. 118 in die Steinach hin. Auch das Flst. 118/1 muss dezentral in die Steinach entwässert werden. Es bedarf daher einer Baulast für das Flst. 118. Dies ist ebenfalls in den Beschluss aufzunehmen

Gemeinderat Moser gibt zu bedenken, dass das Gelände in diesem Bereich sehr steil und insgesamt abfallend ist. Er kann sich die Zufahrt von der Reh- / Marderstraße zur Garage nicht vorstellen.

Bauamtsleiter Rabenstein gibt Gemeinderat Moser Recht. Der Einfahrtsbereich soll aufgrund der bestehenden Topographie daher nochmals überprüft werden. Dieser Hinweis wird in der Stellungnahme der Gemeinde aufgenommen.

Nachfolgend wird über den ergänzten Beschlussantrag abgestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **das unverschmutzte Niederschlagswasser dezentral in das Gewässer II. Ordnung Steinach eingeleitet wird,**
 - **eine Baulast auf dem Grundstück Flst. 118 für das Flst. 118/1 übernommen wird, damit auch das unverschmutzte Niederschlagswasser des Flst. 118/1 dezentral in das Gewässer II. Ordnung Steinach eingeleitet werden kann,**
 - **der Gewässerrandstreifen der Steinach (5 m) von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Ebenso darf der Schutzbereich des öffentlichen Kanals in einer Breite von 2,0 m rechts und links der Rohrtrasse baulich nicht in Anspruch genommen werden,**

- die Auflagen des Amtes für Umweltschutz beachtet werden,
 - die Garagendächer extensiv begrünt werden,
 - für die Befestigung der Zufahrt bzw. des Zuwegs nur wasserdurchlässiges Material verwendet wird
 - der Zufahrtsbereich aufgrund der bestehenden Topographie seitens des Landratsamtes nochmals überprüft wird.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch gemäß § 84 Abs. 2 WG zu, sofern die Wasserrechtsbehörde keine andere Weisung erteilt.
 3. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/129/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Rehstraße 4, Flst.Nr. 118 und 118/2 in Hößlinswart

Die Antragsteller möchten ein Einfamilienhaus mit zwei Garagen auf Flst.Nr. 118 in Hößlinswart errichten. Das Einfamilienwohnhaus im Süden des Grundstücks mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung weist eine Wohnfläche von rund 145 m² auf. Es besteht aus einem Erdgeschoss, Dachgeschoss und einem Dachboden. Die Traufhöhe beträgt 5,64 m und die Firsthöhe 8,24 m. Südlich angrenzend soll eine Terrasse mit knapp 24 m² entstehen. Die östlich gelegene Garage weist eine Grundfläche von 36 m² und eine Höhe von 2,50 m auf. Die Garage im Norden hat eine Grundfläche von 18 m² und ebenfalls eine Höhe von 2,50 m. Davor soll ein Stellplatz mit rund 18 m² errichtet werden. Beide Garagen werden jeweils mit einem Flachdach ausgeführt. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über das Flst.Nr. 118/2.

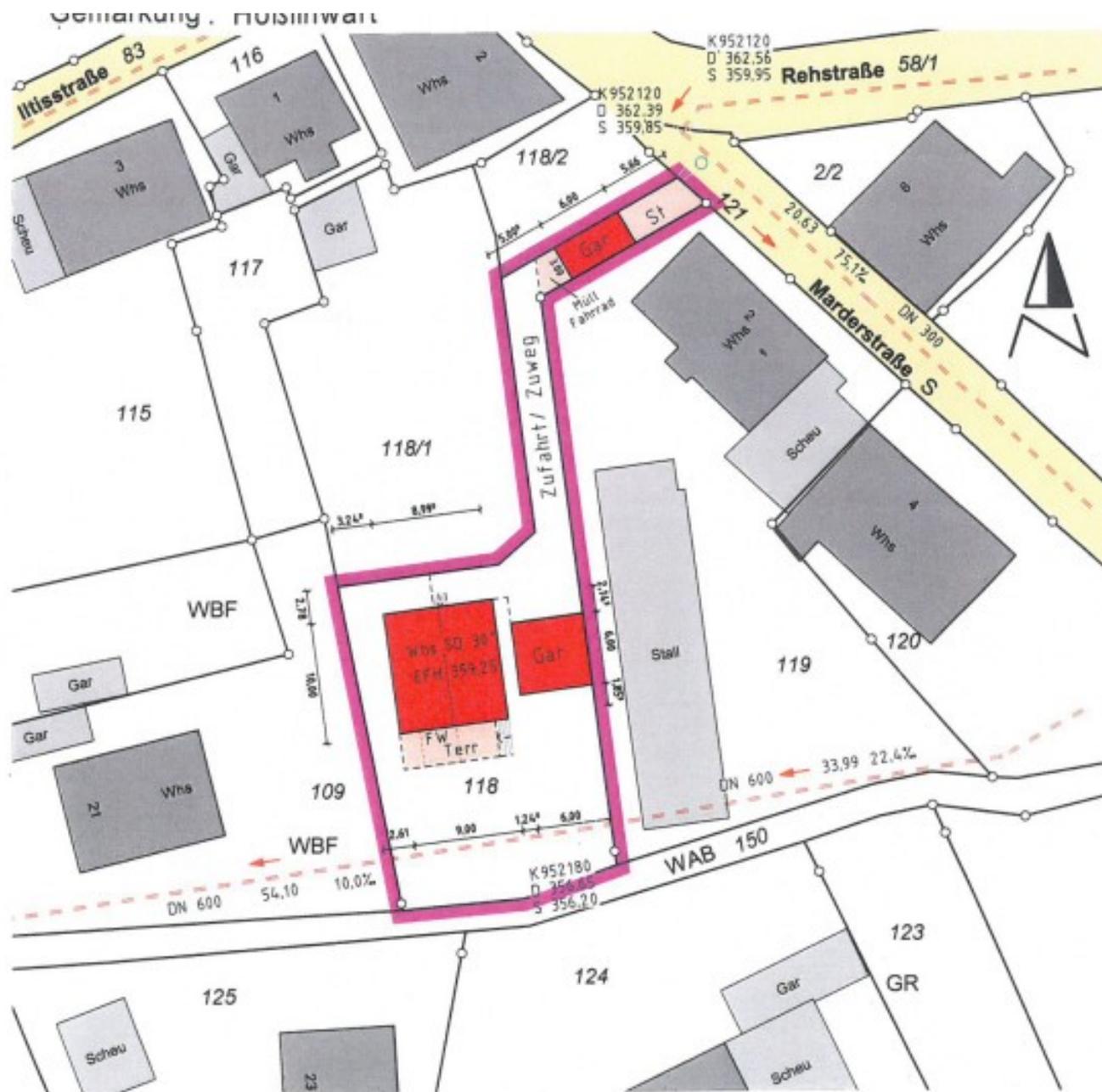
Da das Baugrundstück nach den Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg bei Hochwasser überflutet wird, ist ein Retentionsausgleich erforderlich. Im südlichen Teil des Grundstücks soll vor diesem Hintergrund ein 0,20 m tiefer Geländeabtrag stattfinden. Der entstehende Retentionsraum hat ein Volumen von 97 m³. Als weiterer Objektschutz wird die EFH des Gebäudes gegenüber dem bestehenden Gelände angehoben.

Die Baufläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Hößlinswart zugeordnet wird. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Bebauung des Grundstücks, da ein erforderlicher Retentionsausgleich die Hochwasserproblematik nicht verschärft. Die geplante Gebäudehöhe ist im Vergleich zum Umfeld städtebaulich akzeptabel. Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes befindet sich auf einer Höhe von 367,49 ü. NN. Die Firsthöhen der umliegenden Gebäude liegen 1,50 m bis zu ca. 5,70 m höher.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

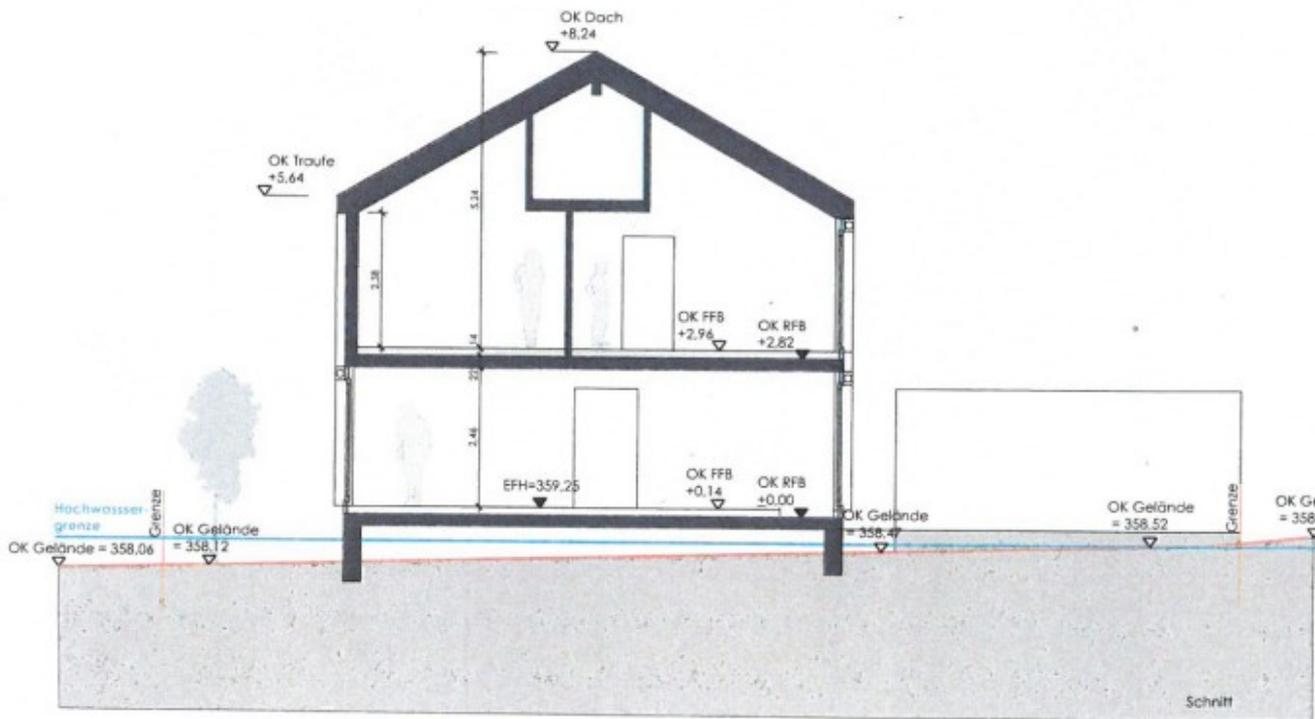
- 4. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - das unverschmutzte Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung Steinach eingeleitet wird,**
 - der Gewässerrandstreifen der Steinach (5 m) von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Ebenso darf der Schutzbereich des öffentlichen Kanals in einer Breite von 2,0 m rechts und links der Rohrtrasse baulich nicht in Anspruch genommen werden,**
 - die Auflagen des Amtes für Umweltschutz beachtet werden,**
 - die Garagendächer extensiv begrünt werden,**
 - für die Befestigung der Zufahrt bzw. des Zuwegs nur wasserdurchlässiges Material verwendet wird.**
- 5. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch gemäß § 84 Abs. 2 WG zu, sofern die Wasserrechtsbehörde keine andere Weisung erteilt.**
- 6. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



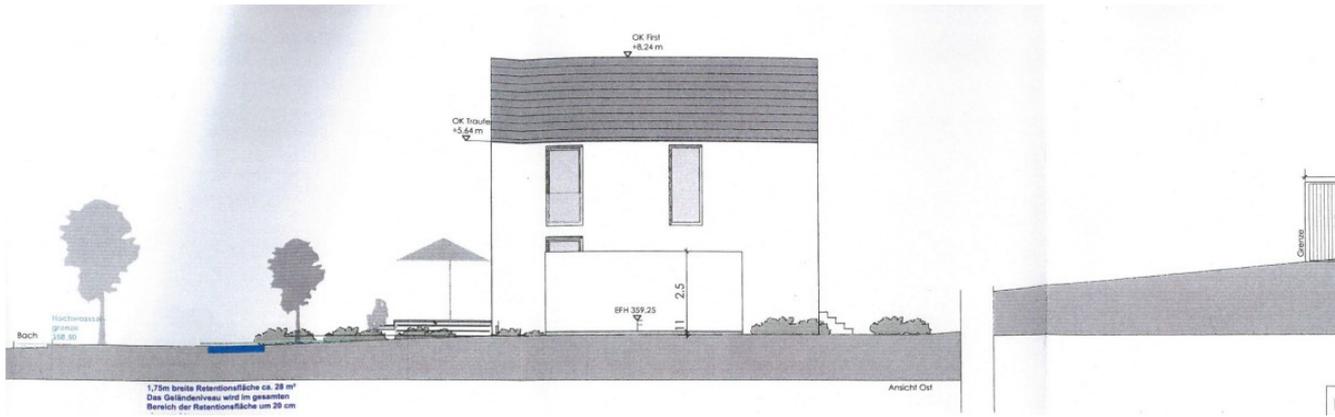
Lageplan



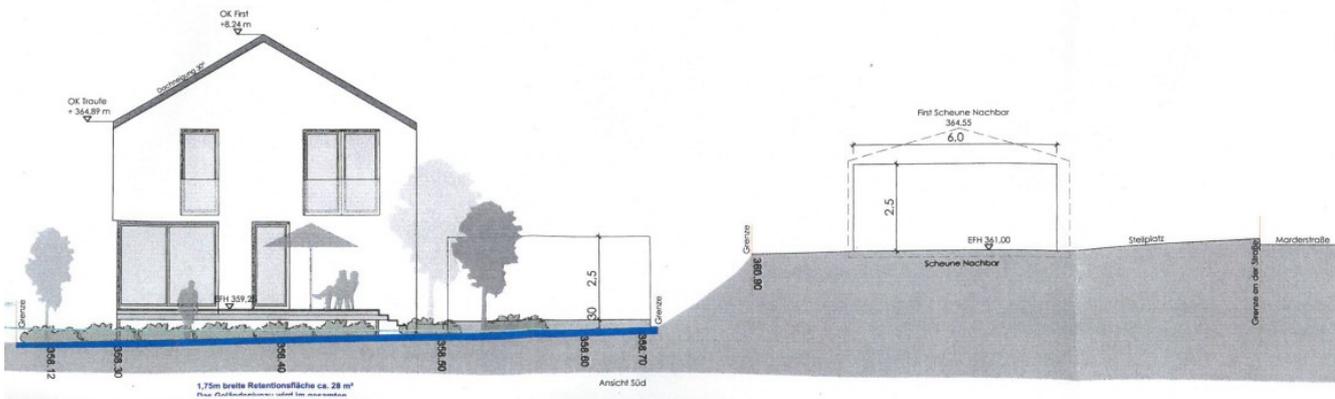
Lageplan mit Hochwassergefahrenbereich



Schnitt



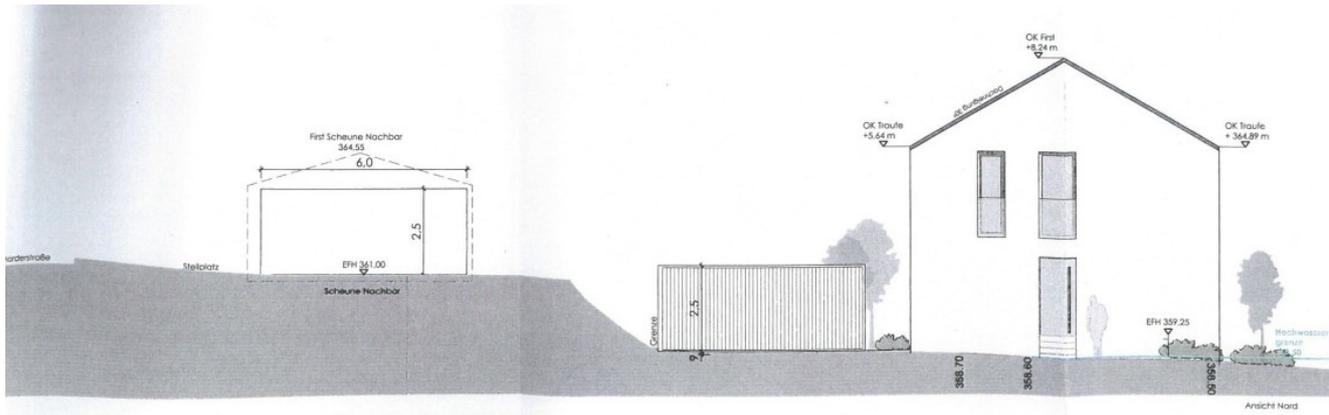
Ostansicht



Südansicht



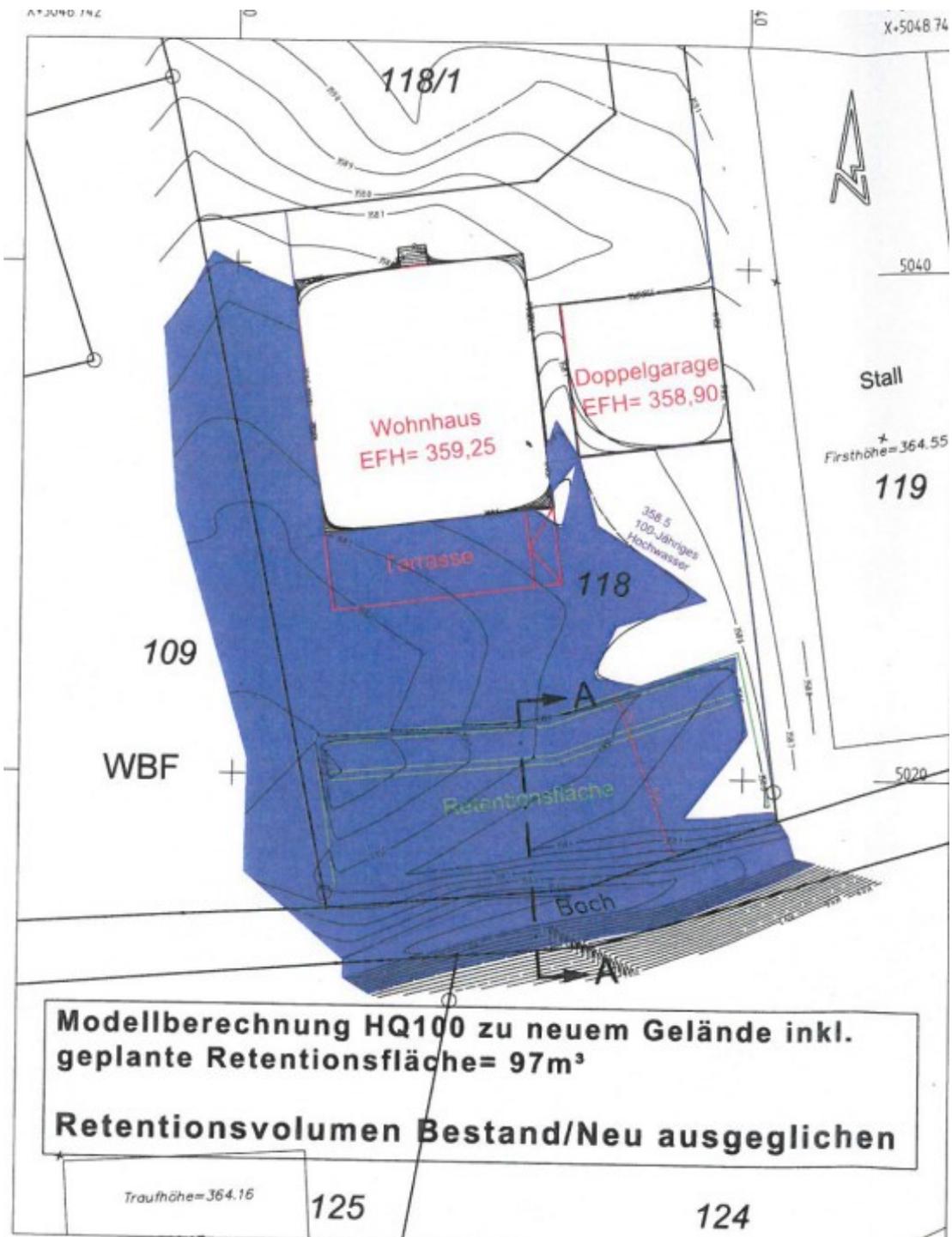
Westansicht



Nordansicht



Straßenabwicklung



Lageplan mit Retentionsfläche

Verteiler:

1 x Bauakte „Rehstraße 4“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

11. Sanierung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses Nord auf dem Grundstück Schumannweg 6, Flst.Nr. 9 in Oppelsbohm

Auf die Sitzungsvorlage 127/2019 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende begrüßt die Architektin Frau Ursel Ackermann und den Bautechniker Herr Ralph Kögel und leitet dann einleitend in die Thematik ein. Nachdem es Herrn Kögel aus persönlichen Gründen nicht möglich ist, das Projekt alleine zu betreuen, soll die Berglener Architektin Ursel Ackermann die Federführung übernehmen. Herr Kögel wird die Bearbeitung unterstützend begleiten.

Herr Kögel erläutert nachfolgend die Planung ausführlich.

Gemeinderätin Jooß hält es mehr als angemessen, dass die Standards angepasst werden und das bestehende Gebäude saniert und umgebaut wird.

Gemeinderat Geck betont, dass diese Maßnahmen nicht nur angemessen, sondern längst überfällig sind. Bei den Maßnahmen gibt es aus seiner Sicht auch keinen Kompromiss.

Auf Anfrage von Gemeinderat Moser, den Umkleide- und Duschbereich der Frauen eher abzutrennen und auf die andere Seite zu verlegen, teilt Herr Kögel mit, dass verschiedene Möglichkeiten überlegt wurden. Vorrangig war, dass der Umkleidebereich der Männer direkt mittig in die Fahrzeughalle führt. Optimierungen können aber sicherlich noch vorgenommen werden.

Der Feuerwehrkommandant Ronald Schmidt wird vom Vorsitzenden als sachkundiger Einwohner hinzugezogen.

Kommandant Schmidt stellt klar, dass der Umkleidebereich ein abgetrennter Bereich für die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr ist, also kein Fest- und Besucherbereich.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der vorgestellten Planung.**
- 2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:**
 - Die freie Architektin, Frau Ursel Ackermann, wird mit der weiteren Planung be-

auftrag. Der Vorsitzende wird ermächtigt, einen entsprechenden Architektenvertrag abzuschließen.

- **Die Verwaltung wird beauftragt, ein genehmigungsfähiges Baugesuch zu erarbeiten und dieses dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur Genehmigung vorzulegen. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 BauGB zu diesem Bauantrag wird erteilt.**

Verteiler: 1 x Bauamt
 1 x Kämmerei

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/127/2019	Az.: 131.3
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Vorberatung



Sanierung und Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses Nord auf dem Grundstück Schumannweg 6, Flst.Nr. 9 in Oppelsbohm

In Berglen gibt es zwei Standorte der Feuerwehr. Die Feuerwehr Süd befindet sich in Steinach, die Feuerwehr Nord in Oppelsbohm. Bei letzterem Feuerwehrhaus besteht aufgrund verschiedener Probleme, die bei jedem Einsatz auftreten, Handlungsbedarf bezüglich des Gebäudes, welches in den 1980er-Jahren errichtet wurde.

Bisher ziehen sich die Feuerwehrmänner und -frauen vor einem Einsatz in der Fahrzeughalle neben den Maschinen ihre Feuerwehrausrüstung an, da keine Umkleiden vorhanden sind. Ein derartiges Umkleiden ist jedoch laut Arbeitsstättenrichtlinie nicht zulässig. Zudem ist dies vor allem in den Wintermonaten sehr unangenehm und unzumutbar. Des Weiteren ist in der Fahrzeughalle keine Abgasabsaugeinrichtung vorhanden. Das Umziehen erfolgt demnach neben den laufenden Motoren ohne Schutz vor Abgasemissionen. Im Laufe der Zeit hat sich die Feuerwehr verändert, sodass erfreulicherweise auch Frauen im Dienst sind. Bei der jetzigen Gestaltung des Gebäudes ziehen sich Männer und Frauen zusammen um, ein getrenntes Umkleiden ist nicht möglich.

Ein weiteres Problem stellt der Zugang zur Fahrzeughalle bei Einsätzen dar. Dieser erfolgt stets über die vorderen Eingangstore. Dies birgt eine erhöhte Unfallgefahr, insbesondere bei Einsätzen, wenn die Fahrzeuge ausrücken.

Außerdem sind neben den WCs und einem kleinen Waschraum keine Sanitäranlagen vorhanden. Es besteht also nicht die Möglichkeit, nach den Einsätzen zu duschen.

Die Lösung der bestehenden Probleme ist ein Anbau im Norden und Osten an das vorhandene Gebäude. Geplant sind insbesondere getrennte Umkleideräume inklusive Duschen für Männer und Frauen sowie ein Besprechungszimmer für den Kommandanten, in welchem auch die persönlichen Unterlagen aller Feuerwehrangehörigen sicher verwahrt werden könnten. Der Zugang würde dann nicht mehr über die vorderen Fahrzeugtore erfolgen, sondern über einen separaten Eingang in den Anbau, von dem aus ein Zutritt zur Fahrzeughalle besteht. Der Anbau ist auf beiden Seiten 5 m breit und weist nördlich des Gebäudes eine Länge von rund 13 m, im Osten des Gebäudes eine Länge von 20 m auf.

Abgesehen vom Anbau ist eine Sanierung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Hierbei sollen eine Abgasabsauganlage sowie vier Sektionaltore eingebaut werden. Der bisherige Waschraum

soll in ein Lager umgebaut und die bestehenden Toiletten saniert werden. Zudem sind eine Erweiterung der Öltanks sowie ein neuer Fassadenanstrich vorgesehen und die Beleuchtung im Saal soll auf LED umgestellt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Hau“. Der geplante Anbau sowohl im Norden, als auch im Osten befindet sich außerhalb des Baufensters. Laut Aussage des Landratsamts kann auf jeden Fall für die Überschreitung im Osten eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass gleiches auch für die Baufensterüberschreitung im Norden gilt, da die Verletzung nachbarschützender Belange nicht erkennbar ist.

Der Gesamtfeuerwehrausschuss hat dem Vorhaben im Rahmen seiner Sitzung am 05.12.2018 bereits zugestimmt.

Die Kosten für den Anbau würden sich nach einer vorläufigen Kostenschätzung auf rund 520.600 € belaufen, wovon ca. 52.340 € Planungskosten sind. Die geschätzten Kosten für die Sanierung betragen rund 142.200 €, in denen Planungskosten von knapp 6.000 € enthalten sind. Es würden somit voraussichtlich Gesamtkosten von ca. 662.800 € entstehen.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Anbau vom Land Baden-Württemberg bezuschusst wird. Die Verwaltung hat einen Förderantrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Förderung des Feuerwehrwesens gestellt. Antragsende war hierfür der 15.02.2019. Sollte sich der Gemeinderat gegen das Projekt aussprechen, könnte der Förderantrag zurückgenommen werden.

Förderfähig ist jeder Nutzflächenquadratmeter des Anbaus, welcher nicht Feuerwehrfahrzeugstellplatz ist, mit 290 € je Quadratmeter. Die anrechenbare Bruttogrundfläche beträgt ca. 140 m², was ggf. einen Zuschuss von 40.600 € bedeuten würde.

Im Haushalt 2019 sind im Vermögenshaushalt unter der Haushaltsstelle 1300-940000.001 460.000 € und im Verwaltungshaushalt unter der Haushaltsstelle 1300-501000 100.000 € eingestellt.

Ob die evtl. Bewilligung des Zuschusses und somit die (vollständige) Umsetzung des Vorhabens noch im Jahr 2019 erfolgt, ist unklar.

Von planerischer Seite aus begleiten die Architektin Frau Ursel Ackermann sowie ein ehemaliger Mitarbeiter der Gemeinde Berglen, Feuerwehrmann und Bautechniker Ralph Kögel, gemeinschaftlich das Projekt.

Die Verwaltung möchte abschließend betonen, dass die Beauftragung der nächsten Planungsschritte durch den Gemeinderat keinen Automatismus zur Folge hat.

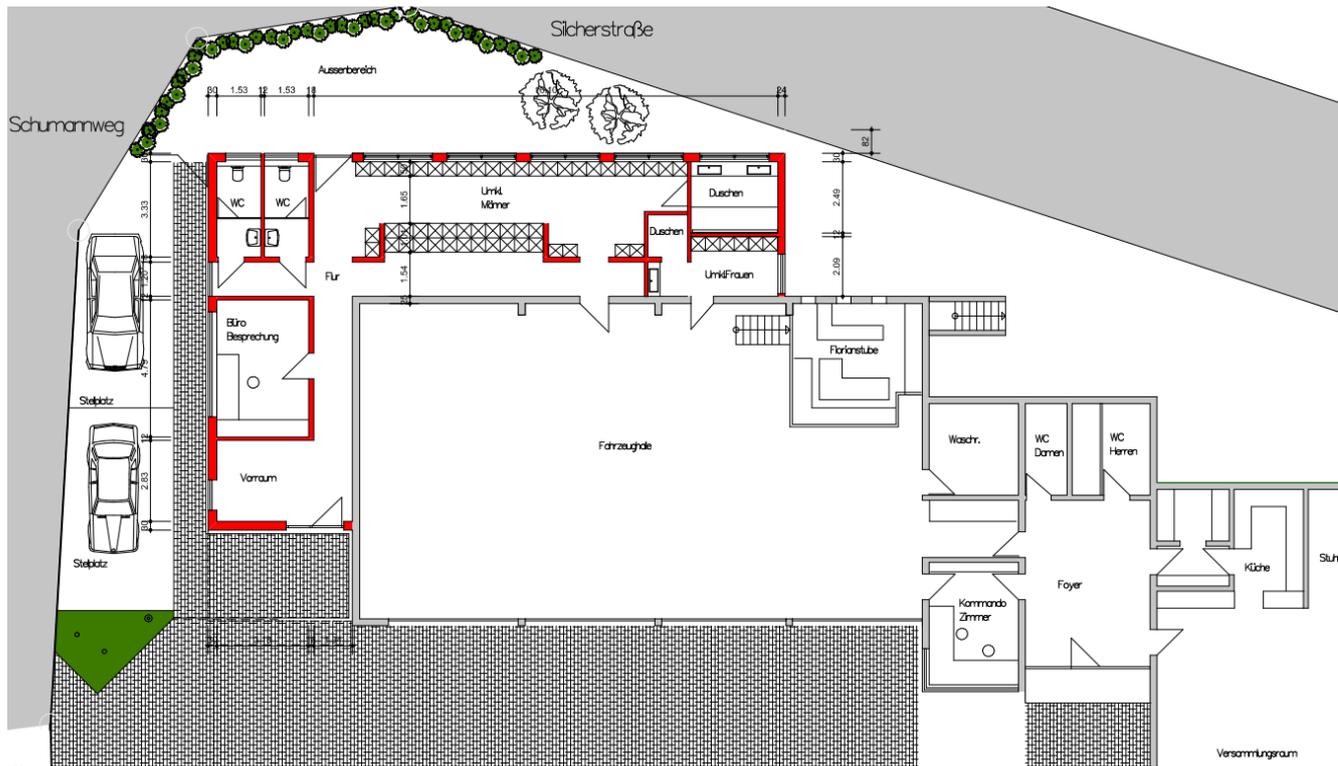
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 3. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der vorgestellten Planung.**
- 4. Der Bau- und Umweltschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:**
 - **Die freie Architektin, Frau Ursel Ackermann, wird mit der weiteren Planung beauftragt. Der Vorsitzende wird ermächtigt, einen entsprechenden Architektenvertrag abzuschließen.**
 - **Die Verwaltung wird beauftragt, ein genehmigungsfähiges Baugesuch zu erarbeiten und dieses dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis zur Genehmigung vorzulegen. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 BauGB zu diesem Bauantrag wird erteilt.**

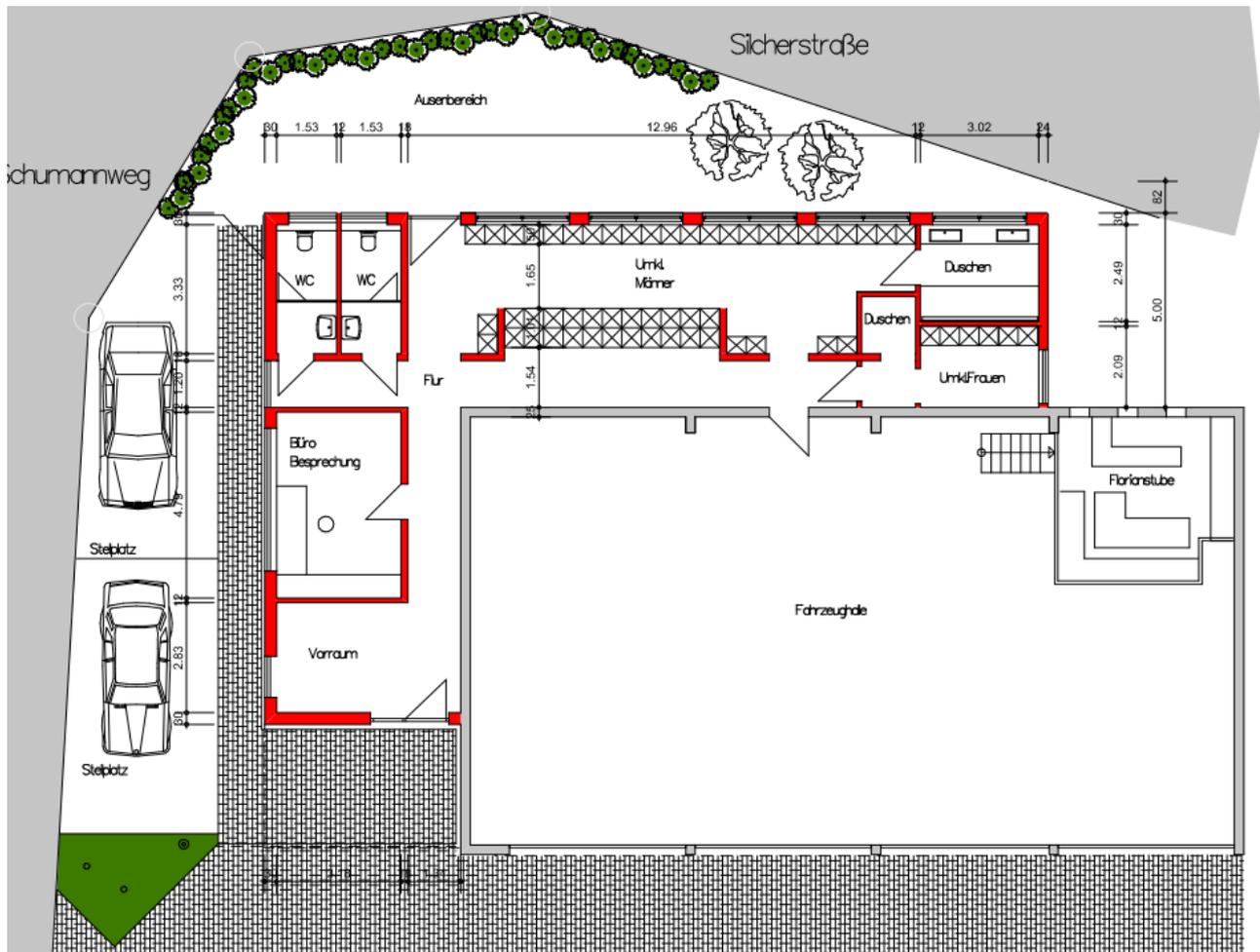




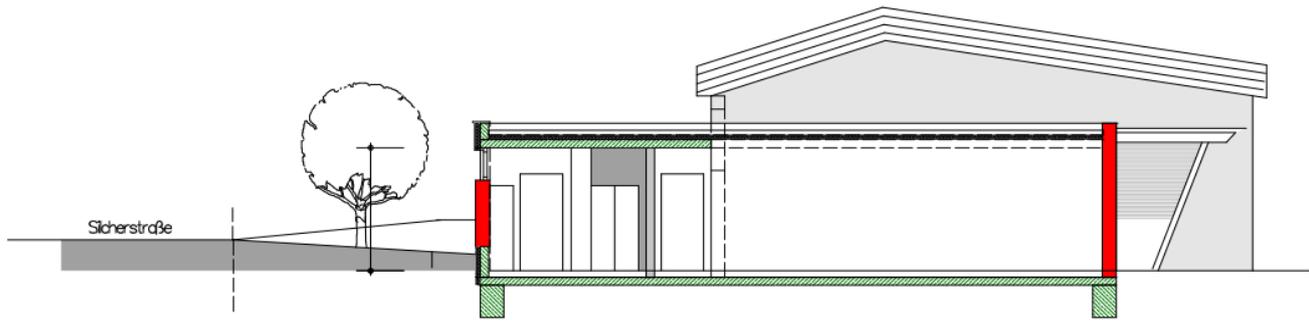




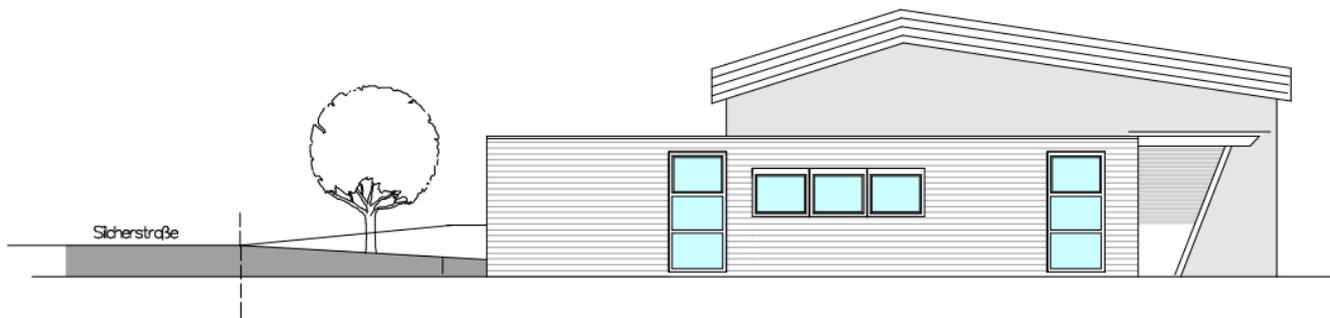
Übersichtsplan



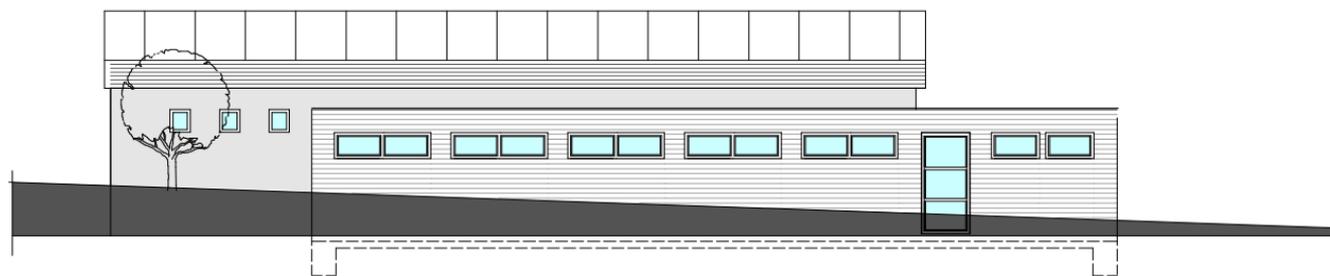
Grundriss Erdgeschoss



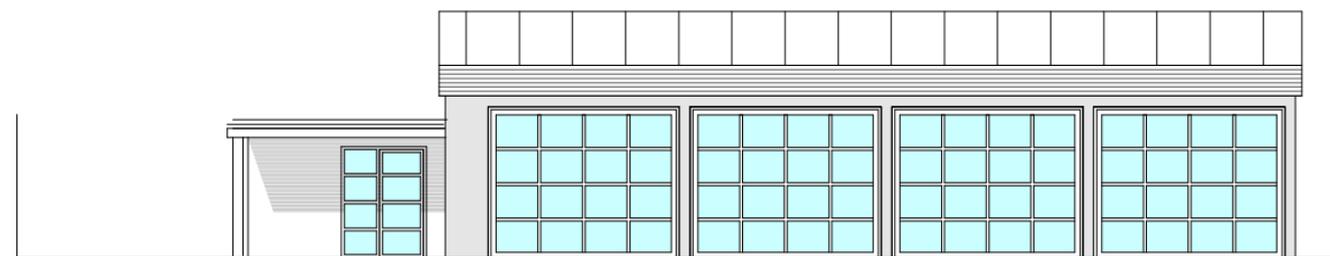
Schnitt



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht

Verteiler:

- 1 x Bauamt
- 1 x Kämmererei

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

12. Gestaltung und Bepflanzung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der K1915 beim Baugebiet "Hanfäcker" in Rettersburg

Auf die Sitzungsvorlage 121/2019, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bürgermeister Friedrich leitet kurz in die Thematik ein und übergibt das Wort an den Landschaftsarchitekten Herrn Wolfgang Blank, der nachfolgend den Gestaltungsvorschlag eingehend erläutert.

Herr Blank weist darauf hin, dass man bei der Gestaltung eines Kreisels nicht mehr so frei sei, wie dies noch vor einigen Jahren der Fall war. Es müssen Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden, Hindernisse dürfen deshalb nicht im Kreisel sein. Aus diesem Grund werden die Kreisel angehügelt.

Gemeinderat Haller kann den Polymerbetonsymbolen zustimmen. Bezüglich der Glasstelen hat er jedoch Bedenken, insbesondere wenn man die Unfallhäufigkeit an manchen Kreiseln (insbesondere Hambachkreisel am Burkhardshof) betrachtet. Außerdem befürchtet er, dass es Schwierigkeiten beim Mähen mit der Basaltschotterfläche geben könnte. Er würde daher eine Pflasterung mit dunklen Pflastersteinen befürworten.

Herr Rabenstein weist darauf hin, dass die Planung mit Bauhofleiter Albrecht abgesprochen wurde. Bedenken von Seiten des Bauhofs gab es nur in den Randbereichen wegen des Mähens mit dem Freischneider. Eine entsprechende Anpassung der Planung wurde vorgenommen.

Landschaftsarchitekt Blank informiert, dass die Basaltschotterfläche mit Großpflastersteinen eingefasst wird.

Gemeinderat Geck regt an, die Jahreszahl des Beginns der Partnerschaft und die Region mit auf die Stele aufzunehmen.

Die Befürchtungen von Gemeinderat Möhler, die Glasstelen würden innerhalb kurzer Zeit beschädigt, kann Bauamtsleiter Rabenstein entkräften, indem er die Planungen im Bereich der Furt nochmals darstellt.

Der Vorsitzende ergänzt, dass beim bestehenden Käbschütztaler Kreisel, der ebenfalls beschildert ist, bislang keine entsprechenden Unfälle aufgetreten sind.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/121/2019	Az.: 653
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Gestaltung und Bepflanzung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der K1915 beim Baugebiet "Hanfäcker" in Rettersburg

Die Firma Klöpfer aus Winnenden hat Ende des vergangenen Jahres noch mit den Erdarbeiten für den neuen Kreisverkehrsplatz an der Einmündung zum Zwölfbeetweg und zum Baugebiet „Hanfäcker“ an der K1915 in Rettersburg begonnen. Nach dem vorläufigen Bauzeitplan ist die Fertigstellung der Verkehrsanlage im Juni 2019 geplant. Da der Kreisverkehr neben seiner verkehrlichen Funktion auch als gestaltendes Element den nördlichen Ortseingang von Rettersburg aufwerten soll, wurde das Büro Blank Landschaftsarchitekten aus Stuttgart gebeten, einen Vorschlag für die Gestaltung der Kreismitte zu entwickeln. Das Gestaltungskonzept sollte dabei auch einen Bezug zur Partnergemeinde Gaschurn herstellen, damit der neue Kreisverkehrsplatz, wie bereits der „Käbschütztaler Kreisel“ am Sportgelände in Erlenhof, ein äußeres Zeichen der engen Verbundenheit zu unserer Partnergemeinde im Bundesland Vorarlberg in Österreich setzt.

Der vorliegende Entwurf der Landschaftsarchitekten sieht eine Geländeerhöhung im Innenraum um ca. 1,50 m mit unterschiedlicher Böschungsneigung vor. Der Hochpunkt wird dadurch nicht in der Kreismitte liegen, sondern leicht nach Norden verschoben. In südlicher Richtung zur Ortsmitte beträgt das Neigungsverhältnis 1:5. Auf dieser ca. 300 m² großen Fläche soll eine artenreiche Wildblumenwiese angelegt werden. Nach Norden zum neuen Ortsausgang wird die Böschung im Verhältnis 1:2 ausgeführt. Der Planentwurf sieht in dem diesem sehr präsenten Teil der Kreisinsel die Anbringung der Wappen der beiden Gemeinden Gaschurn und Berglen vor.

Die Wappen werden aus frostbeständigem Polymerbeton hergestellt und mit einer farblichen Beschichtung versehen (siehe Anlage 1). Zur optischen Betonung sollen sie in ein Schotterfeld aus schwarzem Basalt mit einer einreihigen Einfassung aus Granitpflaster eingebettet werden. Um die Wappen auch bei Dunkelheit besonders zu akzentuieren, sollen zudem zwei Bodenaufbauleuchten eingebaut werden.

Als Einfassung des gesamten Kreisverkehrs wird ein Granitbordstein eingebaut. Daran schließt sich ein ebenfalls umlaufender fünfreihiger Mähstreifen aus Granitpflaster an. Analog zum Kreisverkehr in Erlenhof soll noch ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Gaschurner Kreisel Partnergemeinde in Europa“ aufgestellt werden. Landschaftsarchitekt Wolfgang Blank schlägt vor, eine Glasstele mit beleuchtetem Sockel zu verwenden (siehe Anlage 2). Damit ein einheitliches

Bild entsteht, sollte nach Auffassung der Verwaltung auch das Hinweisschild in Erlenhof durch eine entsprechende Stele ersetzt werden.

Die zusätzlichen Kosten für die Gestaltung der Verkehrsanlage betragen ca. 25.000,-- €. Die bauliche Ausführung erfolgt durch die Firma Klöpfer und den Gemeindebauhof.

Eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises wird aktuell durchgeführt.

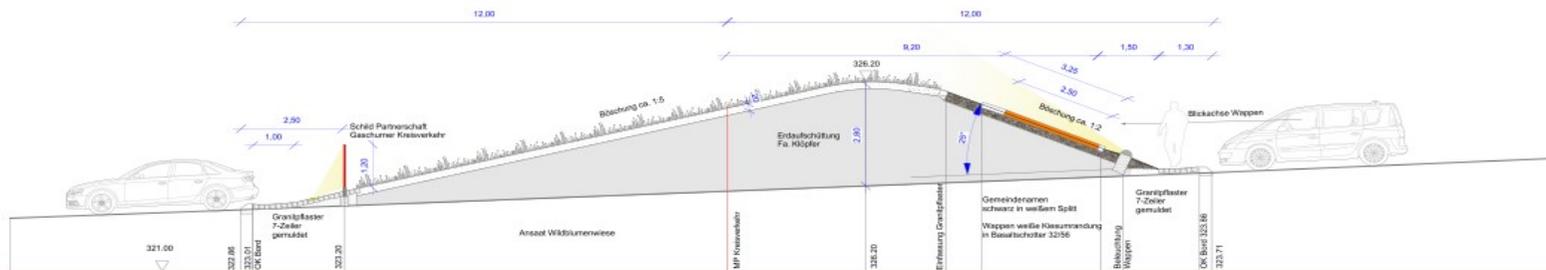
|

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

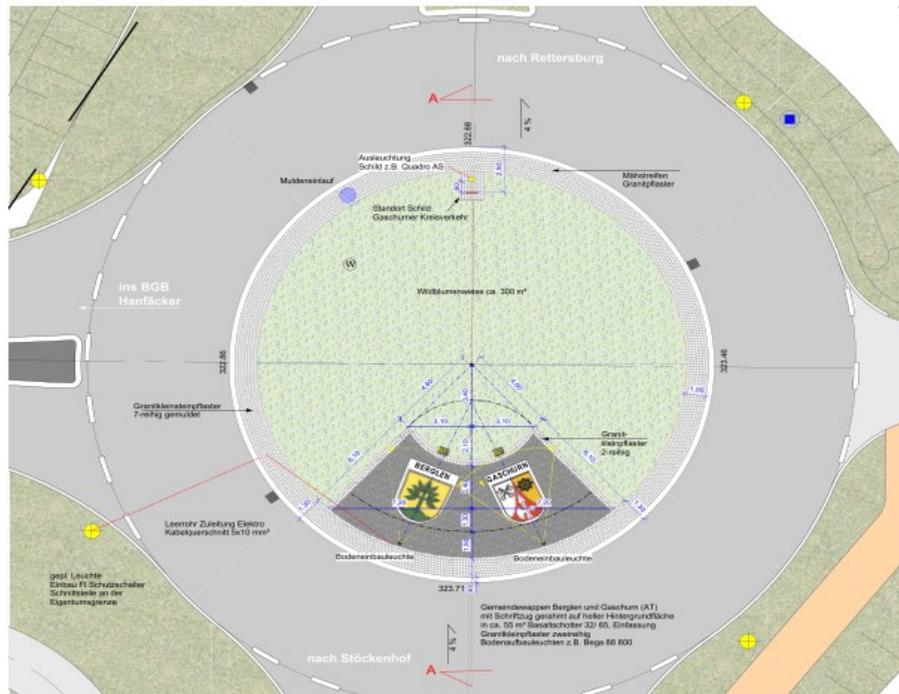
Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von dem Gestaltungsvorschlag des Büros Blank Landschaftsarchitekten aus Stuttgart und ermächtigt die Verwaltung mit dessen Umsetzung. In diesem Zusammenhang soll auch das Hinweisschild im „Käbschütz-taler Kreisel“ ausgetauscht werden.

Verteiler:

1 x Bauamt
1 x Blank Landschaftsarchitekten



Schnitt AA_M_90



Lageplan M_100



Bildbeispiel Beschriftung und Einfassung



Wildblumenwiese

Bege Bodenverbauelemente Überfahrtafeln 86 600



Bildbeispiel Farbgebung



1			
2	PLANNUMSTELLUNG	20/1/2019	10
3	Titel	Wilde-Infoburg	Baum
			Hand

Projekt-Beauftragter:
Gemeinde Berglen
 Baugemeinschaft Hanfacker/Rettersburg
 73663 Berglen

Auftraggeber - Kunden:
Gemeinde Berglen
 Bezirksamtstr. 14-20
 73663 Berglen



BLANK
 BLANK CONSULTING & ENGINEERING
 73663 Berglen

Gestaltungsbereich:
 Kreisverkehr / Baugemeinschaft Hanfacker

Planung / Schritt:
 Lageplan / M_100

ENTWURF

Standort: 44
 Maßstab:
 Datum: 01.11.19
 Zeichner: AT
 Maßstab: 1:1000/00



**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

13. Neubau einer Bushaltestelle an der Rolandstraße in Ödernhardt

Auf die Sitzungsvorlage 126/2019, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Vorsitzende leitet kurz in die Thematik ein und erteilt dann das Wort an Landschaftsarchitekt Wolfgang Blank, der nachfolgend den Gestaltungsvorschlag für die barrierefreie Bushaltestelle erläutert.

Gemeinderat Moser befürchtet, dass die neue, nicht mehr so zentrale Bushaltestelle von den Einwohnern von Ödernhardt weniger genutzt wird.

Gemeinderat Haller hält den Zustand der Karlstraße, über die der Linienverkehr dann alternativ fahren wird, für bedenklich.

Der Vorsitzende führt aus, dass von der Gemeinde bis zum 01.08.2019 bzw. Ende des Jahres 2021 folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden müssen:

- Barrierefreie Bushaltestelle
- Linienführung muss geändert werden, da kein Zurücksetzen des Busses mehr erlaubt ist. Hintergrund hierfür ist die Neuausschreibung der Linienverkehre durch den Landkreis unter Berücksichtigung der verkehrsrechtlichen Vorgaben.

Die Karlstraße ist zwar auf der to-do-Liste der Gemeinde, sie ist jedoch von untergeordneter Bedeutung. In der Ortsmitte stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, weshalb sich die Standortsuche nicht einfach gestaltet. An dem vorgeschlagenen Standort kann die neue Haltestelle jedoch ordnungsgemäß erstellt werden.

Bauamtsleiter Rabenstein ergänzt, dass man ggf. eine Deckensanierung in Erwägung ziehen könnte.

Gemeinderat Moser sieht die Gemeinde unter Zugzwang. Er sieht die geänderte Linienführung auch nicht als Ideallösung an, eine bessere Alternative gibt es jedoch seines Erachtens nicht. Das Problem ist die Beschaffenheit der Karlstraße, ggf. müssten dort provisorisch Schlaglöcher geflickt werden.

Der Vorsitzende ergänzt, dass ein Fahrversuch mit der Firma Knauss stattgefunden hat und diese Lösung für machbar erachtet wurde.

Mit 7 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen fasst der Bau- und Umweltausschuss folgenden Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der Planung der Bushaltestel-**

le mit Wetterschutz auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 40 in Ödernhardt und stimmt der Umsetzung zu. Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

2. Die Blank Landschaftsarchitekten werden mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und der anschließenden beschränkten Ausschreibung der Maßnahme beauftragt.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/126/2019	Az.: 656.2
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Neubau einer Bushaltestelle an der Rolandstraße in Ödernhardt

Ab dem 01.08.2019 wird der Ortsteil Ödernhardt nicht mehr mit einem regulären Omnibus, sondern mit einem Kleinbus angefahren. In diesem Zusammenhang soll auch der Verlauf der Buslinie geändert werden. Bislang verkehrt der Bus innerhalb des Orts über die Rolandstraße bis zur Ortsmitte. Am sogenannten „Kegelplatz“ ist ein Holzgebäude als Wetterschutz für die wartenden Fahrgäste vorhanden.

Ein barrierefreier Ein- und Ausstieg ist aktuell nicht möglich. Hier setzt der Bus zurück und verlässt über dieselbe Strecke anschließend den Ort. Aufgrund der beabsichtigten Änderung des eingesetzten Fahrzeugs und veränderter Wenderadien kann der Bus der neuen Linie 338 im Ort eine andere Strecke fahren. Ein aus Sicherheitsgründen problematisches Zurücksetzen ohne Einweisung kann somit unterbleiben (ein entsprechender Fahrversuch hat stattgefunden).

Der Bus wird am Gebäude Rolandstraße 1 künftig nach Westen in die Ludwigstraße abbiegen. Nach ca. 80 m fährt er dann in südlicher Richtung in die Karlstraße und nach weiteren rd. 180 m zurück zur Rolandstraße am Ortseingang von Ödernhardt (siehe Anlage 1). Die bisherige Bushaltestelle ist, bedingt durch die neue Linienführung, nicht mehr direkt einsehbar, weshalb ein neuer Standort für eine barrierefreie Bushaltestelle gefunden werden musste.

Aus Sicht der Verwaltung könnte der Standort an den Ortseingang auf das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 40 in der Rolandstraße verlegt werden. Das Büro Blank Landschaftsarchitekten schlägt vor, den bestehenden Hang abzugraben und das neue Gelände mit einer ca. 2,40 m hohen Natursteinmauer zu sichern. Damit stünde entlang der Straße eine ausreichende Fläche für eine barrierefreien Bushaltestelle mit Warteunterstand zur Verfügung (siehe Anlage 2). Die Planung sieht als Wetterschutz den verglasten Unterstand der Firma Mabeg vor. Dieser Unterstand wurde bereits an den Haltestellen an der Nachbarschaftsschule und im Erlenhof aufgestellt. Die Gesamtkosten betragen nach einer Kostenschätzung der Landschaftsarchitekten rd. 88.000,-- € (siehe Anlage 3).

Auf dem Flurstück sind elektrische Einrichtungen der Syna GmbH vorhanden. Die Verwaltung klärt aktuell, ob diese aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahme geändert werden müssen.

Für die Maßnahme stehen im Unterabschnitt 7920-940000.001 (Bushaltestellen – Hochbau (Buswartehäuschen)) ein Betrag von 36.000,-- € und im Unterabschnitt 7920-950000.001 (Bus-

haltestellen – Tiefbau) von 100.000,00 € zur Verfügung.

Landschaftsarchitekt Wolfgang Blank wird bei der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anwesend sein.

|

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 3. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der Planung der Bushaltestelle mit Wetterschutz auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 40 in Ödernhardt und stimmt der Umsetzung zu. Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.**

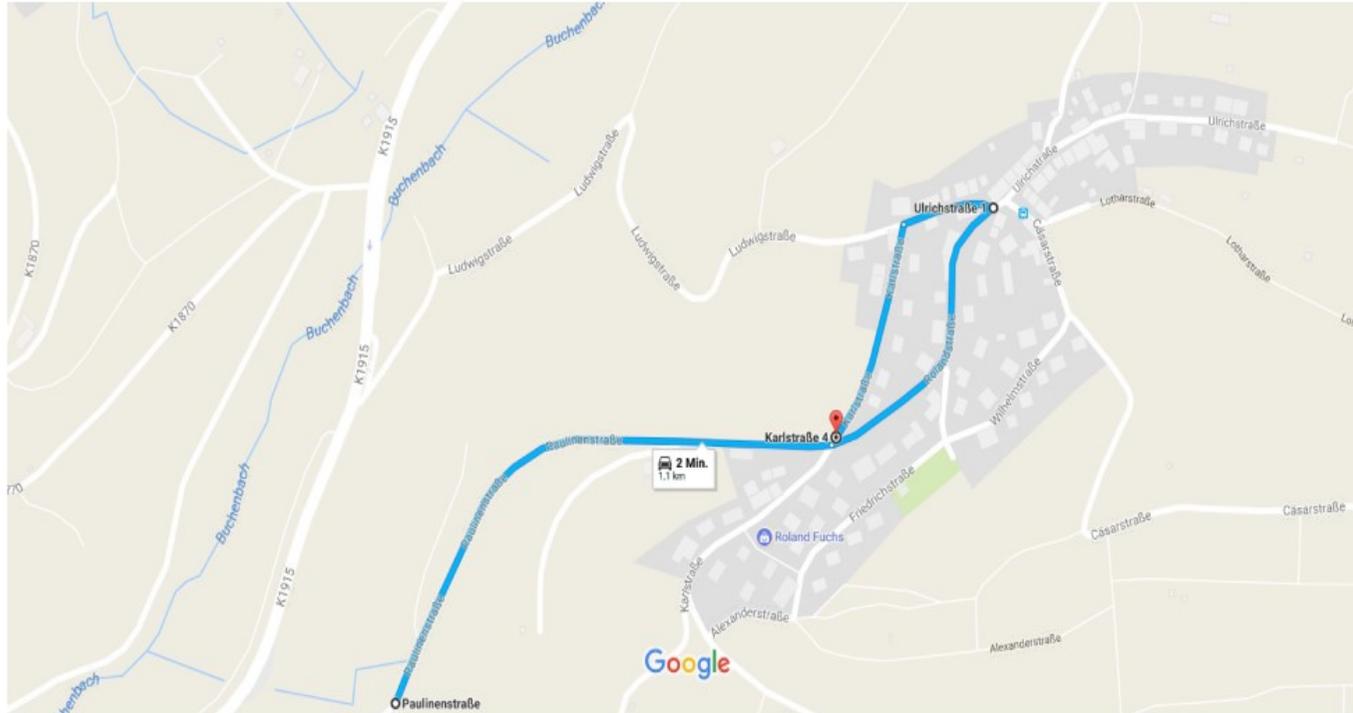
- 4. Die Blank Landschaftsarchitekten werden mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und der anschließenden beschränkten Ausschreibung der Maßnahme beauftragt.**

Verteiler:

1 x Bauamt

Google Maps Paulinenstraße, 73663 Berglen nach Karlstraße 4, 73663 Berglen

Mit dem Auto 1,1 km, 2 Min.



Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 50 m

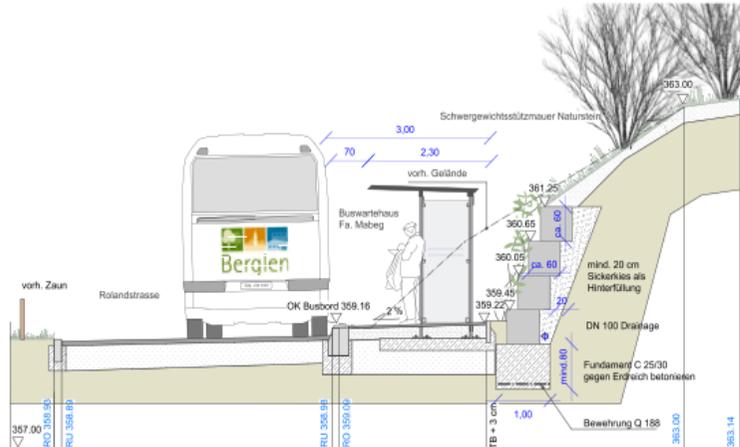
über Paulinenstraße und Rolandstraße

2 Min.

<https://www.google.de/maps/dir/Paulinenstra%C3%9F,+73663+Berglen/48.8538161,9.4656635/48.8520985,9.4636104/@48.8531227,9...> 30.06.2017

2 Min. ohne Verkehr

1,1 km



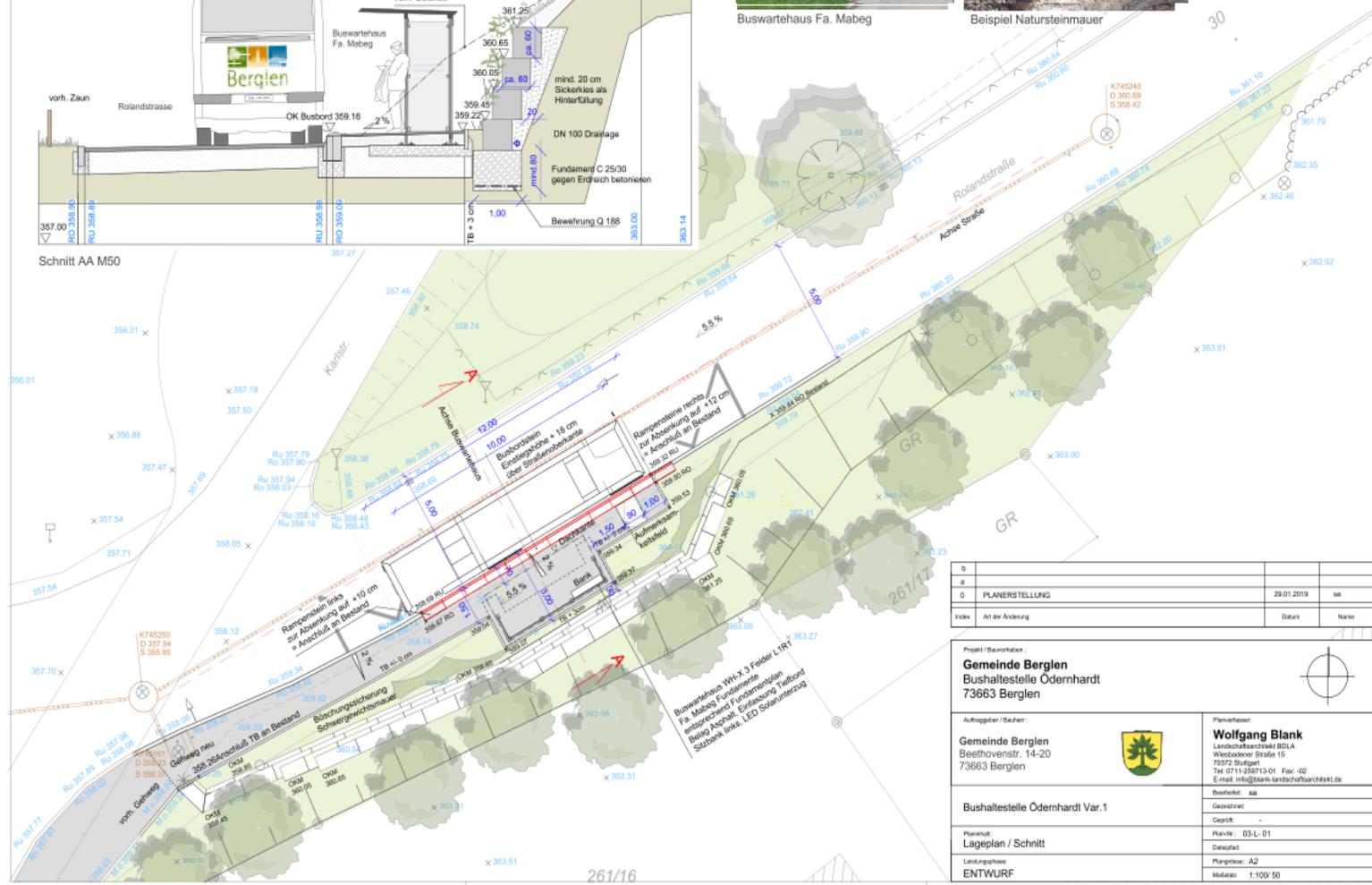
Schnitt AA M50



Buswartehaus Fa. Mabeg



Beispiel Natursteinmauer



b			
a	PLANERSTELLUNG	29.01.2019	sa
Index	Art der Änderung	Datum	Namen

Projekt / Bauvorhaben
Gemeinde Berglen
 Bushaltestelle Odenhardt
 73663 Berglen

Auftraggeber / Bauherr:
 Gemeinde Berglen
 Beethovenstr. 14-20
 73663 Berglen

Planer/Verfasser:
Wolfgang Blank
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Wetzlarer Straße 15
 70772 Stuttgart
 Tel. 0711-250713-01 Fax: -02
 E-Mail: info@blan-landschaftsarchitekt.de

Bushaltestelle Odenhardt Var.1

Planstatus:
 Lageplan / Schnitt

Leistungsphase:
 ENTWURF

Maßstab:
 1:100/ 50

Kostengruppenübersicht nach DIN 276/2008

Kostenberechnung Bushalt OE rechts

Nr.	Bezeichnung	GB (EUR)
100	Grundstück	0,00
200	Herrichten und Erschließen	0,00
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	0,00
400	Bauwerk – Technische Anlagen	0,00
500	Außenanlagen	74.378,50
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00
700	Baunebenkosten	0,00
Gesamtbetrag netto		74.378,50
zzgl. 19 % MwSt		14.131,92
Gesamtbetrag inkl. MwSt		88.510,42

Bushaltestelle Ödernhardt Ortseingang rechts / Landschaftsbauarbeiten

KGR / Beschreibung	Menge	EP (EUR)	GB (EUR)
500 - Außenanlagen			74.378,50
510 - Geländeflächen			3.970,00
511 - Oberbodenarbeiten			790,00
01.02.0020 - Oberboden laden fördern auftragen BG6 D 10-20cm	100 m2	2,50	250,00
01.02.0030 - Oberboden liefern auftragen BG4 D 15-20cm	100 m2	5,40	540,00
512 - Bodenarbeiten			3.180,00
01.02.0040 - Boden Klasse 3 und 4 DIN 18300 lösen laden	250 m³	8,00	2.000,00
01.02.0050 - Boden Graben T bis 1,5m BK 3/4 lösen laden fördern lagern 0,3km	15 m3	18,00	270,00
01.02.0060 - Graben verfüllen verdichten Splitt-Brechsand-Gemisch liefern	15 m3	38,00	570,00
01.02.0070 - Schicht frostunempfindl.mineral.Stoffe, liefern einbauen	10 m3	24,00	240,00
01.02.0080 - Planum Abweichung +/-3cm Verdichtungsnachweis	100 m2	1,00	100,00
520 - Befestigte Flächen			7.550,00
523 - Plätze, Höfe			7.550,00
01.05.0010 - STS Bk3,2 DPr1 EV2 120MPa 0/45 D 25-30cm	30 m3	40,00	1.200,00
01.05.0020 - Betonbord HB15/30 Fund. Rückstütze C12/15 D 15cm	10 m	27,00	270,00
01.05.0025 - Betonbord TB8/30 Fund. Rückstütze C12/15 D 15cm	30 m	25,00	750,00
01.05.0030 - Asphalttragschicht Gehweg AC32TS Bindem. 50/70 D 8cm	50 m2	35,00	1.750,00
01.05.0040 - Asphaltbetondeckschicht Gehweg AC8DS D 4cm Bindem. 50/70	50 m2	24,00	1.200,00
01.05.0050 - Bitumenhaltiges Bindem. aufsprühen 0,2-0,3kg/m2 C40BF1-S frisch Asphalttragschicht	50 m2	2,00	100,00
01.05.0060 - Anschluss Deckschicht D 4cm	80 m	8,00	640,00
01.05.0070 - Betonbord Bus	12 m	110,00	1.320,00
01.05.0080 - Aufmerksamkeitsfeld Noppenplatten	2 m2	160,00	320,00
530 - Baukonstruktionen in Außenanlagen			30.975,00
533 - Mauern, Wände			30.975,00
01.03.0010 - Ortbeton Streifenfund. mit Bewehrung C20/25	20 m3	180,00	3.600,00
01.03.0020 - Ortbeton C12/15 als Sauberkeitsschicht	5 m3	155,00	775,00
01.03.0050 - Trockenmauer Stützwand Natursteinmauerwerk D 50-60cm H 2-3m	70 m2	380,00	26.600,00
540 - Technische Anlagen in Außenanlagen			1.002,50
541 - Abwasseranlagen			852,50
01.04.0010 - Drainageleitung DN150 Bettung Typ 1 Bettungs-D 25cm Kies-Sand-Gemisch ob. Schicht Kies-Sand-Gemisch	30 m	22,50	675,00
01.04.0020 - PVC-U-Abzweig KGEA DN160 DN160	5 St	22,50	112,50
01.04.0030 - PVC-U-Bogen KGB DN160	5 St	13,00	65,00
546 - Starkstromanlagen			150,00
01.06.0020 - Kabelschutzrohr	25 m	6,00	150,00
550 - Einbauten in Außenanlagen			10.255,00
551 - Allgemeine Einbauten			10.255,00
01.03.0030 - Ortbeton Köcherfundament mit KG-Rohr DN 400	1 St	85,00	85,00
01.03.0040 - Punktfundament für Ausstattungsgegenstände	1 m3	170,00	170,00

Bushaltestelle Ödernhardt Ortseingang rechts / Landschaftsbauarbeiten

KGR / Beschreibung	Menge	EP (EUR)	GB (EUR)
01.06.0010 - MABEG Warthäuschen	1 St	10.000,00	10.000,00
570 - Pflanz- und Saatflächen			2.610,00
572 - Vegetationstechnische Bodenbearbeitung			410,00
01.07.0010 - Vegetationsfläche planieren D 10-20cm	100 m2	0,50	50,00
01.07.0020 - Bodenverbesserung Pflanzung Sand Stoff aufbringen einarbeiten fräsen 10l/m2 T 30cm	100 m2	0,50	50,00
01.07.0040 - Mulchen Pflanzfläche Rindenkompost gütegesichert	5 m³	62,00	310,00
574 - Pflanzen			900,00
01.07.0030 - Sträucher liefern und pflanzen	20 St	45,00	900,00
579 - Pflanz- und Saatflächen, sonstiges			1.300,00
01.08.0010 - Fertigstellungspflege 4 Arbeitsgänge Bodendecker / Strauchpflanzung	4 St	200,00	800,00
01.08.0020 - Wasser an Gehölze gießen	100 St	5,00	500,00
590 - Sonstige Außenanlagen			18.016,00
591 - Baustelleneinrichtung			1.800,00
01.01.0010 - Baustelle einrichten räumen	1 psch	1.500,00	1.500,00
01.01.0020 - Schutzzaun H 2m aufstellen vorhalten räumen	50 m	6,00	300,00
594 - Abbruchmaßnahmen			1.765,00
01.01.0030 - Befestigung ohne Bindemittel Schotter-Splitt-Brechsand-Gemisch abbrechen 21kN/m3 D 20-30cm nicht schadstoffbelastet	25 m³	6,00	150,00
01.01.0040 - Asphaltoberbau schneiden D 10-15cm T 100mm	50 m	8,00	400,00
01.01.0050 - Bitumenhaltige Befestigung abbrechen 20kN/m3 Geräteeinsatz mgl. nicht schadstoffbelastet	50 m²	4,70	235,00
01.01.0060 - Bordstein Beton abbrechen TB8/30 21kN/m3 nicht schadstoffbelastet	35 m	8,00	280,00
01.01.0070 - Heckengehölz roden Stoffe lagern B 100-200cm H 300-400cm	100 m2	7,00	700,00
596 - Materialentsorgung			13.146,00
01.01.0080 - Asphaltaufruch laden, transp. entsorgen	20 t	28,00	560,00
01.01.0090 - Wurzelstöcke LKW AN transp. entsorgen	3 t	62,00	186,00
01.01.0100 - Stoffe aus Grünanlagen, auf Baustelle gelagert, laden, der Verwertung zuführen	5 t	46,00	230,00
01.01.0110 - Abfall Holz AVV170201 nicht schadstoffbelastet LKW AN transp. entsorgen Entsorg.-geb. AN	1 t	170,00	170,00
01.02.0010 - Boden, Steine und Baggergut, Z0 LKW AN transp. entsorgen	500 t	24,00	12.000,00
599 - Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen, sonstiges			1.305,00
01.09.0010 - Arbeiter/-in Stundenlohnarbeiten sämtliche Kosten/Zuschläge	5 h	48,00	240,00
01.09.0020 - Baufacharbeiter/-in Stundenlohnarbeiten sämtliche Kosten/Zuschläge	5 h	45,00	225,00
01.09.0030 - Bauvorarbeiter/-in Stundenlohnarbeiten sämtliche Kosten/Zuschläge	5 h	42,00	210,00
01.09.0040 - LKW einsetzen 8-12t	5 h	38,00	190,00
01.09.0050 - Minibagger einsetzen	5 h	30,00	150,00
01.09.0060 - Trennschleifer Trennscheiben einsetzen Stein	5 h	14,00	70,00

Bushaltestelle Ödernhardt Ortseingang rechts / Landschaftsbauarbeiten

KGR / Beschreibung	Menge	EP (EUR)	GB (EUR)
01.09.0070 - Radlader einsetzen 37-55kW	5 h	30,00	150,00
01.09.0080 - Bohrhammer Werkzeug einsetzen 1-2kW	5 h	14,00	70,00

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 19.02.2019**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

14. Bebauungsplanverfahren „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 119/2019 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende führt in die Thematik ein und übergibt das Wort anschließend an Stadtplaner Andreas Janecky und an Ingenieur Gert Rebmann.

Herr Janecky stellt nachfolgend das städtebauliche Konzept vor.

Im Anschluss daran erläutert Ingenieur Rebmann die Straßenplanung. Er informiert in diesem Zusammenhang über die vorgenommenen Änderungen im Bereich der Einmündung Widderstraße / L 1140 (Hirschstraße).

Gemeinderat Moser befürwortet die Verbesserung im Einmündungsbereich der Hirschstraße. Auch er hätte eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h vorgeschlagen.

Bezüglich weiterer Anfragen führt der Vorsitzende aus, dass die Stichstraßen von untergeordneter Bedeutung sind und daher nicht geräumt werden. Die Müllentsorgung erfolgt an ausgewiesenen Sammelplätzen. Die Grundstücksgrößen liegen bei den Doppelhäusern zwischen 2,19 ar und 2,92 ar. Bei den Einfamilienwohnhäusern liegt die Größe zwischen 3,5 ar und 4,5 ar, in dem an die Bebauung angrenzenden Bereich sogar bei 6,5 ar.

Gemeinderat Moser hält die Abrundung der Bebauung für den richtigen Weg.

Aus der Mitte des Gremiums werden keine Alternativen zu dem Vorschlag der Verwaltung bezüglich der Namensgebung für die neuen Straßen / Wege genannt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der überarbeiteten Planung für das Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart und empfiehlt dem Gemeinderat das Bebauungsplanverfahren auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sowie des Bauleitplanentwurfs einzuleiten.**
- 2. Die Verwaltung wird ermächtigt, den geplanten Grundstückstausch mit den Eigentümern des Grundstücks Flst.Nr. 693/1 in Hößlinswart vorzunehmen.**
- 3. Der Bau- und Umweltausschuss bestimmt die Namen der neuen Straßen und Wege im Baugebiet.**

Verteiler: 1 x Bebauungsplanordner „Unterer Hohenrain“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/119/2019	Az.: 641.21
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplanverfahren "Unterer Hohenrain" in Hößlinswart

In der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 18.09.2018 wurde dem Gremium der städtebauliche Entwurf und die Erschließungsplanung für das geplante Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart ausführlich von Stadtplaner Andreas Janecky sowie von Ingenieur Gert Rebmann vorgestellt.

Nachdem die künftige Haupteinschließung des Gebiets von der Landesstraße 1140 (Hirschstraße) über die zum Ausbau vorgesehene Widderstraße erfolgen soll, wurde von einzelnen Gemeinderäten die bestehende enge Ein- und Ausfahrt von bzw. in die Hirschstraße im Bereich des Friedhofes angesprochen. Die Verwaltung hat aufgrund der in diesem Zusammenhang geäußerten Bedenken das Ingenieurbüro Riker und Rebmann um eine Prüfung gebeten, ob der Einmündungsbereich durch die Einbeziehung der angrenzenden, aber topographisch nicht ganz optimalen Gemeindegrundstücke Flst.Nr. 58/6 und 395/2 verbessert werden kann.

Der nun vorliegende Entwurf sieht die Beseitigung der entlang der Fahrbahn verlaufenden Natursteinmauer und die Herstellung einer neuen Stützmauer vor. Diese wird nach Nordosten abgerückt und auf dem Flurstück Nr. 693/1 (Privateigentum) sowie den oben genannten kommunalen Grundstücken zur Ausführung kommen. Durch den damit beabsichtigten Geländeversatz steht im gesamten Bereich der Einmündung mehr Fläche zur Verfügung, weshalb auch der bestehende Gehweg an der L1120 entlang der neuen Mauer weiter als ursprünglich geplant verlängert werden könnte. Durch die Verlegung der Trasse in nordöstlicher Richtung kann zudem die Längsneigung der Straße etwas reduziert werden.

Die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 693/1 sind bereit die benötigte Teilfläche im Tausch gegen eine Teilfläche des angrenzenden, von der Gemeinde Berglen erworben Flurstücks Nr. 691 abzugeben. Die beiden Tauschgaben sollen mit jeweils 46,-- €/m² bewertet werden.

Aus Sicht der Verwaltung trägt die vom Ingenieurbüro Riker und Rebmann vorgeschlagene veränderte Ausführung der Straßenplanung zu einer wesentlichen Verbesserung des Einmündungsbereichs der Widderstraße in die L1140 bei. Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist nun eine gute Grundlage für das erforderliche Bebauungsplanverfahren. Die beauftragten Planer werden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anwesend sein.

Für die neuen Straßen und Wege im Baugebiet sollten vom Bau- und Umweltausschuss noch die namentlichen Bezeichnungen festgelegt werden, damit diese in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden können. Im Ortsteil Hößlinswart erhalten alle Straßen und Wege Tiernamen. Im Bereich des Baugebietes „Unterer Hohenrain“ verläuft die Widderstraße, die auch die Funktion der Haupterschließungsstraße künftig innehaben wird. Im östlichen Bereich begrenzt die Gamsstraße das Baugebiet zur bestehenden Bebauung. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, der Verbindungsstraße zwischen Widderstraße und Gamsstraße (bestehender Feldweg) den Namen „Steinbockstraße“ zu geben. Die von der „neuen“ Widderstraße nach Norden abgehenden Stiche könnten die Bezeichnung „Hermelinweg“ (Wohnstraße C), „Eichhörnchenweg“ (Wohnstraße D) und „Siebenschläferweg“ (Wohnstraße E) erhalten. Weitere Vorschläge von Seiten des Gremiums werden selbstverständlich gerne angenommen.

Das Bebauungsplanverfahren soll in der Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 eingeleitet werden.

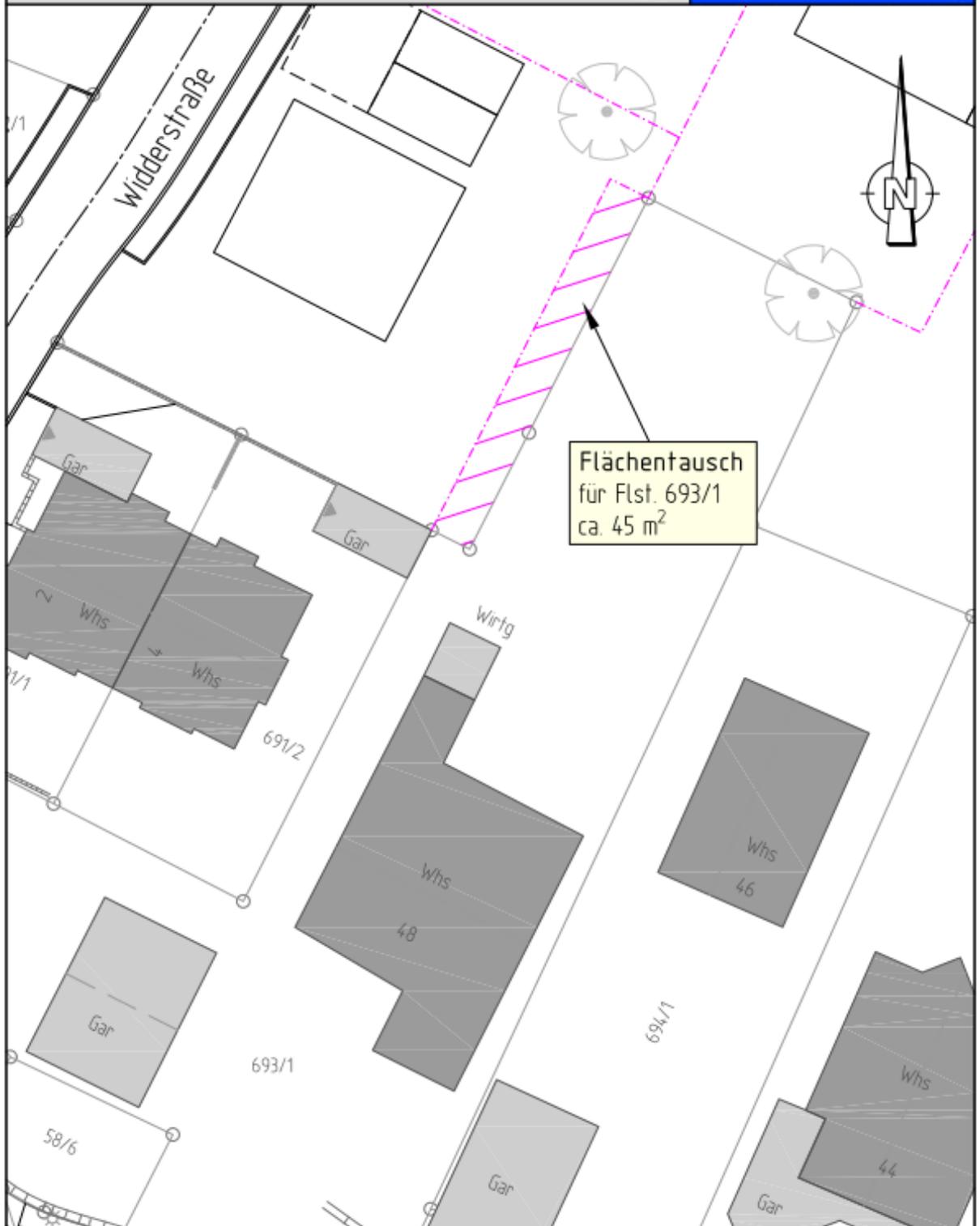
|

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 4. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der überarbeiteten Planung für das Baugebiet „Unterer Hohenrain“ in Hößlinswart und empfiehlt dem Gemeinderat das Bebauungsplanverfahren auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs sowie des Bauleitplanentwurfs einzuleiten.**
- 5. Die Verwaltung wird ermächtigt, den geplanten Grundstückstausch mit den Eigentümern des Grundstücks Flst.Nr. 693/1 in Hößlinswart vorzunehmen.**
- 6. Der Bau- und Umweltausschuss bestimmt die Namen der neuen Straßen und Wege im Baugebiet.**

Verteiler:

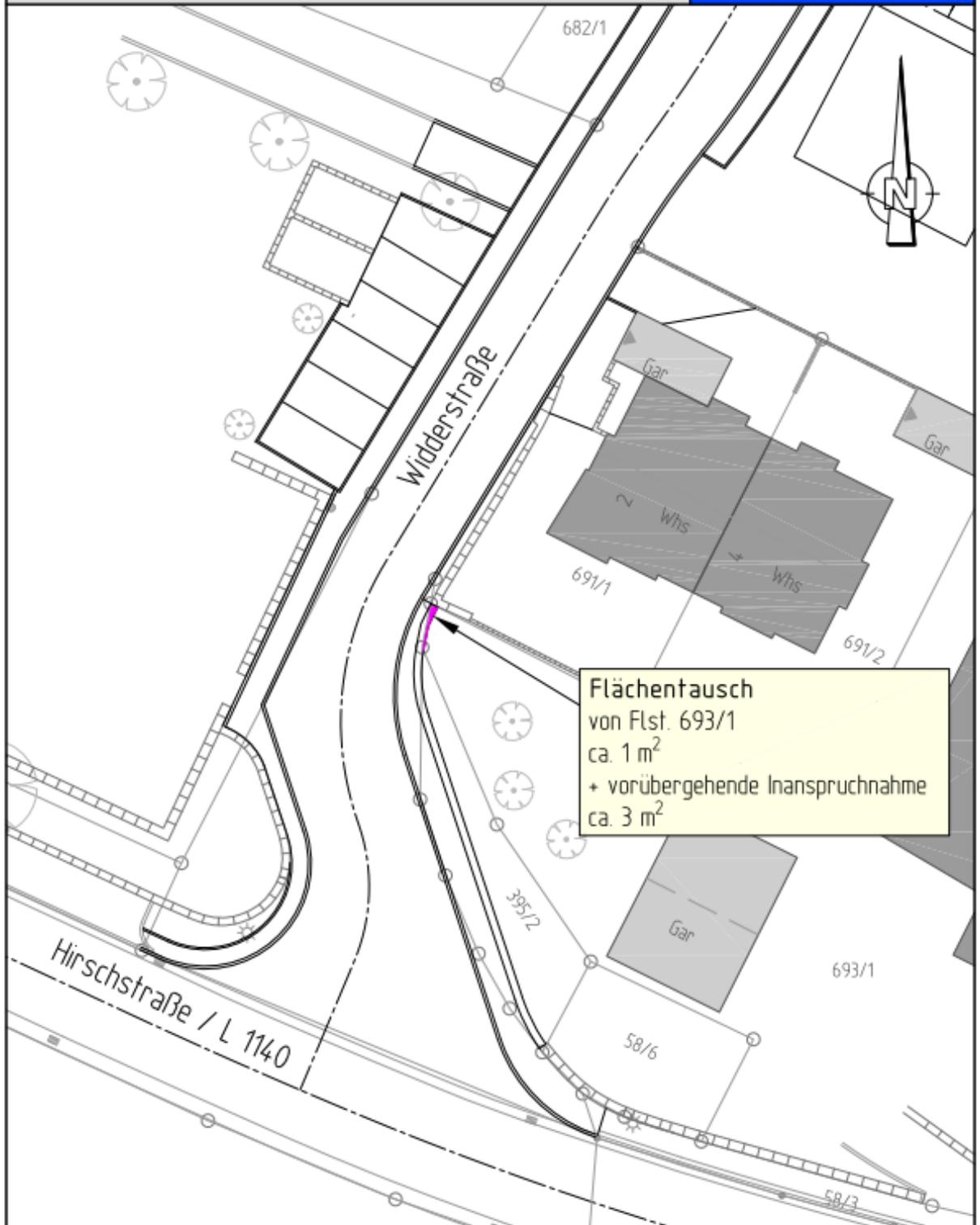
1 x Bebauungsplanordner „Unterer Hohenrain“



Bauherr:
 Gemeinde Berglen
 Beethovenstr. 14-20
 73663 Berglen

Projekt:
 Erschließung Unterer Hohenrain in Höblinswart
Flächentausch Flurstück 693/1

Stand : 22.01.2019
 Plan-Nr : 2514-475
 Maßstab : 1:250



Flächentausch
 von Flst. 693/1
 ca. 1 m²
 + vorübergehende Inanspruchnahme
 ca. 3 m²

Bauherr:
 Gemeinde Berglen
 Beethovenstr. 14-20
 73663 Berglen

Projekt:
 Erschließung Unterer Hohenrain in Höblinswart
 Flächentausch Flurstück 693/1

Stand : 22.01.2019
 Plan-Nr : 2514-476
 Maßstab : 1:250



Legende

-  Abgrenzung des Plangebiets
-  Gebäude mit Angabe der Geschosse
(z.B. II Vollgeschoss + Dachgeschoss)
-  Garage / Carport
-  private Stellplätze
-  öffentliche Stellplätze
-  Erschließung (Mischverkehrsfläche)
-  Fuß- / Rad- / Landschaftlicher Weg
-  Baugrundstücke
-  Verkehrsgrünfläche
-  Ortsrandeigrünung
-  Baumpflanzung (privat)
-  Baumpflanzung (öffentlich)

Kennwerte

Bruttobaufland	15.652 m ²	100,0 %
öffentliche Erschließung	3.041 m ²	25,2 %
private Grünflächen	633 m ²	4,0 %
Netzbaufland	11.067 m ²	70,8 %
Öffentliche Stellplätze:	9	
Wohneinheiten:		
Einfamilienhäuser	21 WE	
Doppelhäuser	6 WE	
Grundstückfläche Einfamilienhäuser	Ø 456 m ²	
Grundstückfläche Doppelhäuser	Ø 259 m ²	
Gesamt Wohneinheiten:	27 WE	
Gesamt Einwohner (2,5 EWWE):	68 EW	
Dichte	48 EW/ha	

Gemeinde Berglen

Ortsteil Hölblinswart

Baugebiet
"Unterer Hohenrain"

Städtebaulicher Entwurf

M 1:500 im Original
Aufgestellt, den 26.02.2019



