

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 1.2 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
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                       | 26.05.2020 |
| – Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 07.07.2020 |
| – Sitzung des Bau- und Umweltausschusses         | 14.07.2020 |

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**1.2. Bekanntgaben  
- Baugesuche im Zuständigkeitsbereich der laufenden Verwaltung**

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

- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Holzwiesenstraße 8, Rettersburg
- Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohnungen inklusive Tiefgarage, Steinackerstraße 4, 6 und 8 bzw. Bühlackerstraße 3, 5 und 7
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Bühlackerstraße 11, Rettersburg

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 19.05 Uhr an der Sitzung teil.

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt hiervon Kenntnis.**

Verteiler: 1 x Bauamt

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**1.3. Bekanntgaben  
- Neue Blühflächen / Insektenhotels**

Bürgermeister Maximilian Friedrich gibt bekannt, dass der Bauhof insgesamt zwölf Grundstücke mit einem Gesamtmessgehalt von rund 5.500 m<sup>2</sup> mit dem Saatgut-Typ „Schwäbisch-Fränkischer Wald Blumenwiese“ angesät hat. Für das Anlegen der Blühflächen benötigte der Bauhof ca. 200 Arbeitsstunden. Die Blühflächen wurden auf teilweise intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen, teilweise auf Verkehrsgrün und auf neuen Flächen (Kreisverkehr, Flächen parallel zur K 1915, Standort der alten Sporthalle in Oppelsbohm) angelegt. Des Weiteren wurden 18 Insektenhotels aufgehängt, 14 davon bei den Kindertageseinrichtungen und auf der Blumenwiese in Öschelbronn sowie am Radweg nach Winnenden.

Gemeinderat Friz nimmt Bezug auf die Aktion des Gemeindetags Baden-Württemberg unter dem Titel „1.000 Bäume für 1.000 Kommunen“. Er könnte sich vorstellen, dass es sich die Gemeinde Berglen zum Ziel setzt, bis zu ihrem 50-jährigen Jubiläum im Jahr 2022 pro Einwohner einen neuen Baum zu pflanzen. Diese Baumpflanzaktion hätte seiner Meinung nach auch eine gute Außenwirkung als Beitrag zum Klimaschutz.

Der Vorsitzende hält diesen Vorschlag mit Sicherheit für umsetzbar. Bei einer gemeinsamen Waldbegehung mit Revierförster Graß soll die Angelegenheit nochmals angesprochen werden.

Bezüglich der Bewässerung der Blühflächen schlägt Gemeinderat Haller vor soweit möglich vorhandene Wasserstellen anzuzapfen. So könnte beispielsweise die Blühfläche in Lehnenberg mittels eines Schlauchs mit dem Wasser vom Friedhof gegossen werden.

Bauamtsleiter Rabenstein wird diesbezüglich mit dem Bauhof Kontakt aufnehmen.

Die Gemeinderäte Haller und Walter könnten sich eine Blühfläche auch auf dem Kreisel in Erlenhof vorstellen, eventuell auch nur auf einem Teilstück des Kreisels.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Pflege des Kreisels in Erlenhof ehrenamtlich von einem ortsansässigen Gartenbauunternehmen erfolgt.

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.**

Verteiler:           1 x Bauamt  
                      1 x Bauhof  
                      1 x Revierförster Graß

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriefführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Unterfahrschutz bei Leitplanken an der K 1915**

Gemeinderat Frey nimmt Bezug auf die neu angelegte K 1915 zwischen Rettersburg und Öschelbronn. Als Sicherheit für die Motorradfahrer sollten die Leitplanken insbesondere im Bereich der scharfen Linkskurve mit einem Unterfahrschutz ausgestattet werden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die für die Kreisstraße zuständige Straßenbauverwaltung beim Landratsamt hierüber bereits informiert wurde.

Verteiler: 1 x Ordnungsamt

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Wasseraustritt an der Ortsdurchfahrt Lehenberg (K 1868)**

Gemeinderat Haller erkundigt sich, ob inzwischen bekannt sei, woher das Wasser stamme, das an der Ortsdurchfahrt Lehenberg oberhalb des Friedhofes auf die Straße laufe.

Bauamtsleiter Rabenstein teilt mit, dass die Ursache bislang nicht eindeutig ermittelt werden konnte. Das Ingenieurbüro Riker + Rebmann wurde mit einer näheren Untersuchung beauftragt. In diesem Zusammenhang soll auch ein Vorschlag zur Beseitigung des Grundwassers gemacht werden, da das Wasser aktuell über den Schmutzwasserkanal abgeleitet wird. Die entstehenden Investitionskosten können teilweise mit der von der Gemeinde zu entrichteten Abwasserabgabe verrechnet werden. Die Planung ist fast fertig und soll voraussichtlich in der Sitzung im Juli bzw. im September 2020 vorgestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist für nächstes Jahr geplant.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**3. Bürgerfragestunde**

Es werden keine Anfragen von Seiten der Bürgerschaft gestellt.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriefführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**4.      Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines  
Bürogebäudes - veränderte Ausführung auf dem Grundstück Heinkelstra-  
ße 3, Flst.Nr. 740/33 im Erlenhof**

Auf die Sitzungsvorlage 163/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert die Gründe für die veränderte Ausführung des Bauvorhabens anhand der Planunterlagen. Aus Sicht der Verwaltung kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, da es sich lediglich um eine Verschiebung des Gebäudes handelt, die jedoch nicht wesentlich in Erscheinung tritt. Die Größe des Gebäudes bleibt unverändert. Unabhängig hiervon ist das Bußgeldverfahren, das beim Landratsamt läuft.

Gemeinderat Frey hält das Vorgehen des Bauherrn auch gegenüber den anderen Grundstückseigentümern für nicht korrekt.

Bauamtsleiter Rabenstein gibt Gemeinderat Frey Recht. Im Hinblick auf die Kosten und den baulichen Aufwand wäre ein Rückbau des Gebäudes jedoch unverhältnismäßig. Das Landratsamt wird eine Regelung über ein Bußgeldverfahren treffen.

**Mit 7 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen fasst der Bau- und Umweltausschuss den Beschluss:**

- 1.   Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.**
- 2.   Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler:           1 x Bauakte „Heinkelstraße 3“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/163/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.05.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Bürogebäudes - veränderte Ausführung auf dem Grundstück Heinkelstraße 3, Flst.Nr. 740/33 im Erlenhof**

Am 11.09.2019 erhielt der Antragsteller die Baugenehmigung für den Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Heinkelstraße 3, Flst.Nr. 740/33 im Erlenhof. In der Zwischenzeit wurde das Gebäude errichtet, woraufhin eine Abnahme durch den Baukontrolleur des Landratsamts stattfand. Hierbei wurde festgestellt, dass das Gebäude hinsichtlich des Standortes nicht gemäß den genehmigten Planunterlagen errichtet wurde. Es fand eine Verschiebung um 3 m in südwestliche Richtung statt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – 2. Bauabschnitt“ aus dem Jahre 2005. Durch die Versetzung des Gebäudes werden dessen Festsetzungen nicht eingehalten, da das Baufenster um 3 m im Südwesten überschritten wird. Um rechtmäßige Zustände schaffen zu können, müsste für die veränderte Ausführung eine Baugenehmigung erteilt werden.

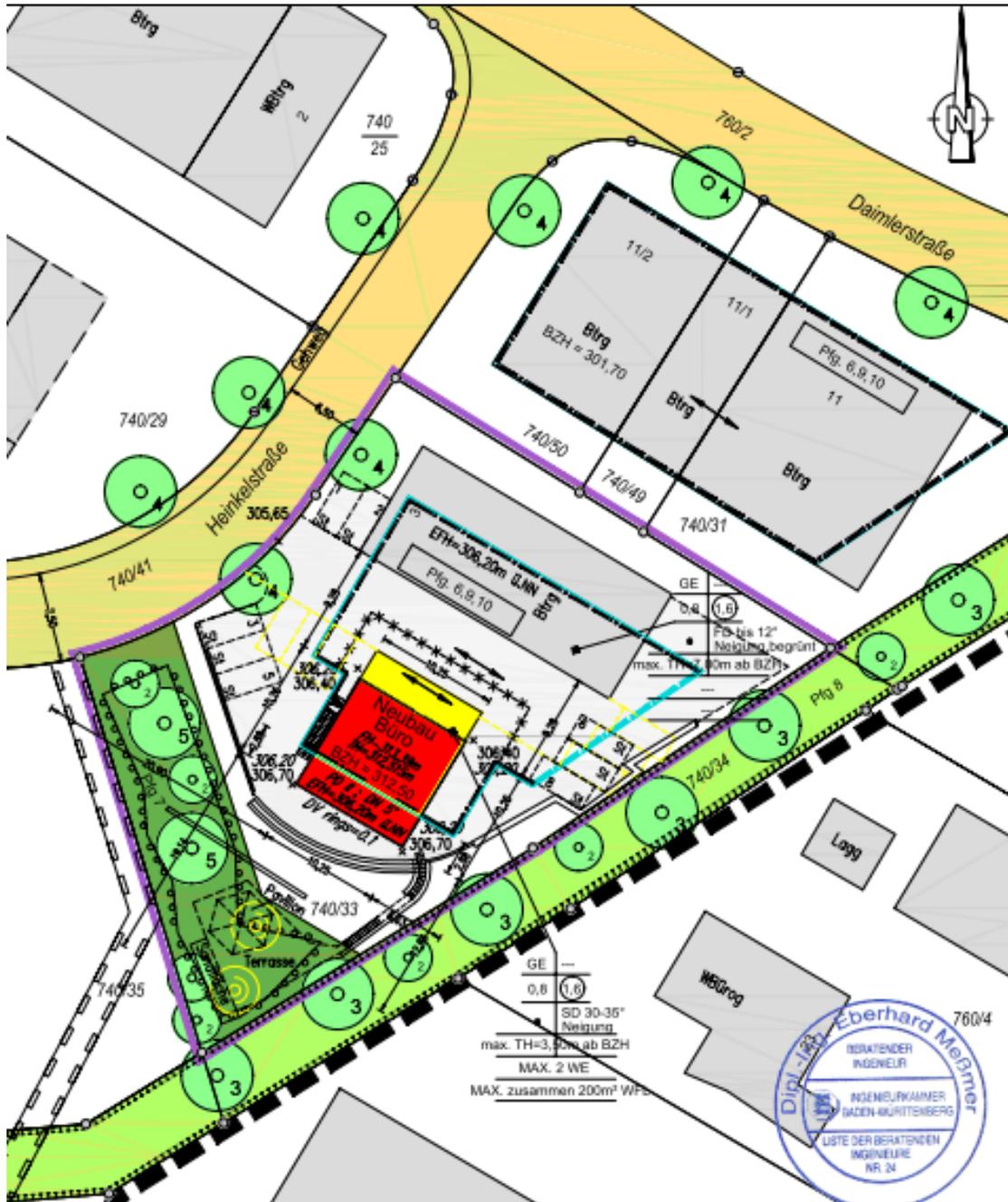
Laut dem Antragsteller war die Veränderung der Lage des Bürogebäudes notwendig, da eine Anlieferung durch LKWs für sein Gewerbe zwischen der nordöstlich gelegenen bestehenden Halle und dem neuen Bürogebäude auf dem Grundstück ansonsten nur eingeschränkt möglich gewesen wäre. Die ursprünglich genehmigte Durchfahrtsbreite beläuft sich auf ca. 6,45 m (gemessen von der Außenwand der Halle bis zur Außenwand des neuen Bürogebäudes). Allerdings muss für die Durchfahrt mit LKWs das Vordach der Halle berücksichtigt werden. Somit beträgt die Durchfahrtsbreite nach Angaben des Antragstellers eigentlich nur rund 3,50 m.

Obwohl die Gemeinde in diesem Fall vor vollendete Tatsachen gestellt wird und die Durchfahrtsmöglichkeit der LKWs im ursprünglichen Genehmigungsverfahren hätte berücksichtigt werden müssen, sollte aus der Sicht der Verwaltung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, da sie das mildeste Mittel darstellt. Ein Rückbau des Bürogebäudes wäre im Hinblick auf die Kosten und den baulichen Aufwand unverhältnismäßig. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund den folgenden Beschluss zu fassen.

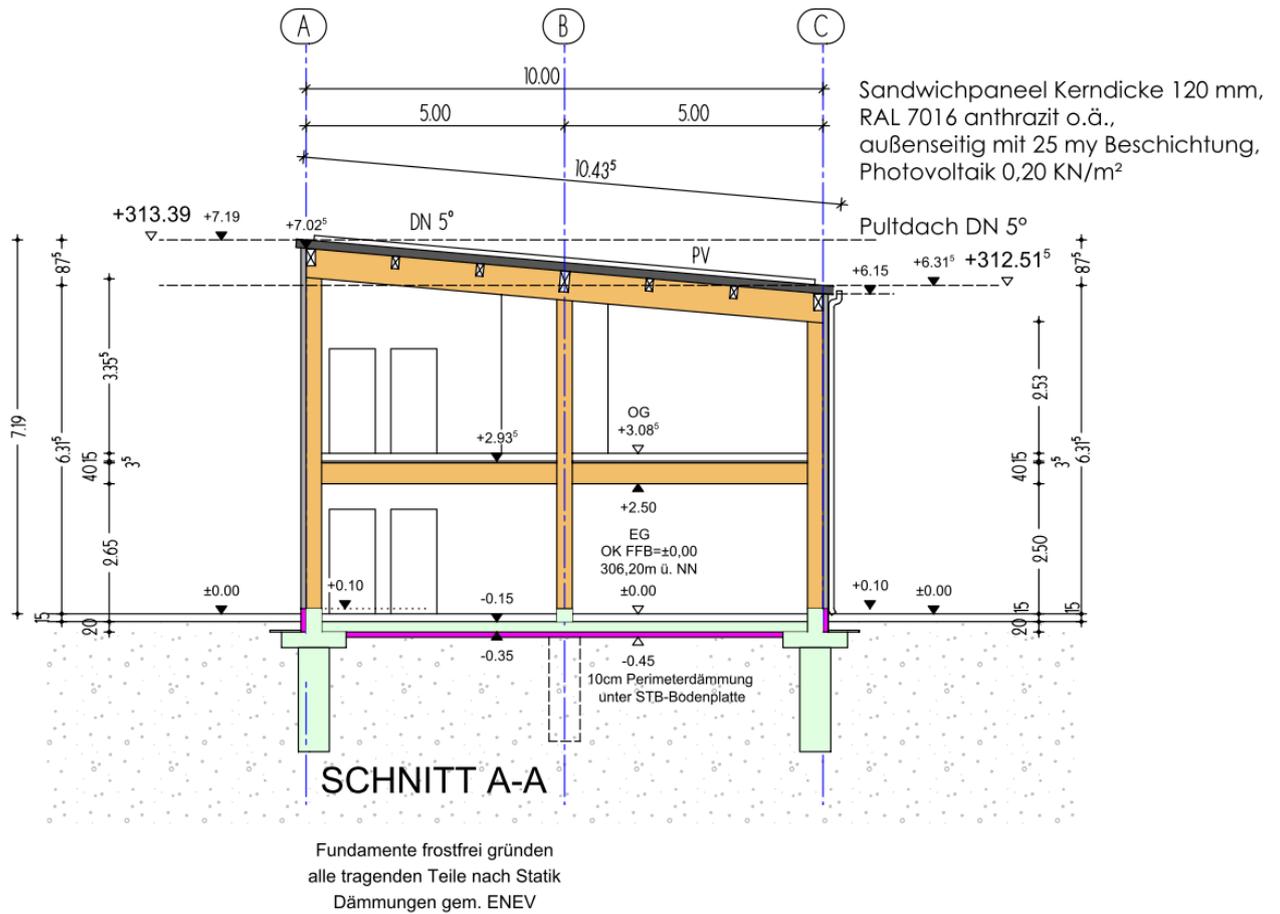
|

## Beschlussvorschlag:

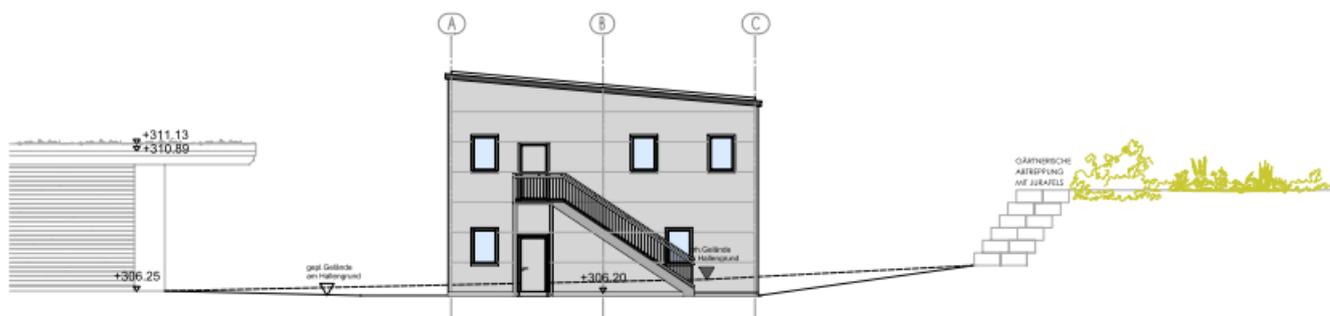
3. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.
4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



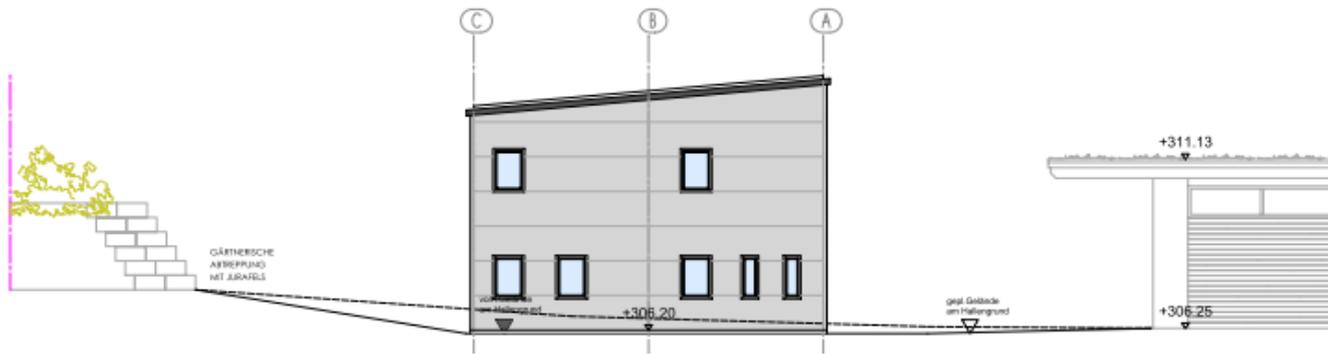
Lageplan



Schnitt



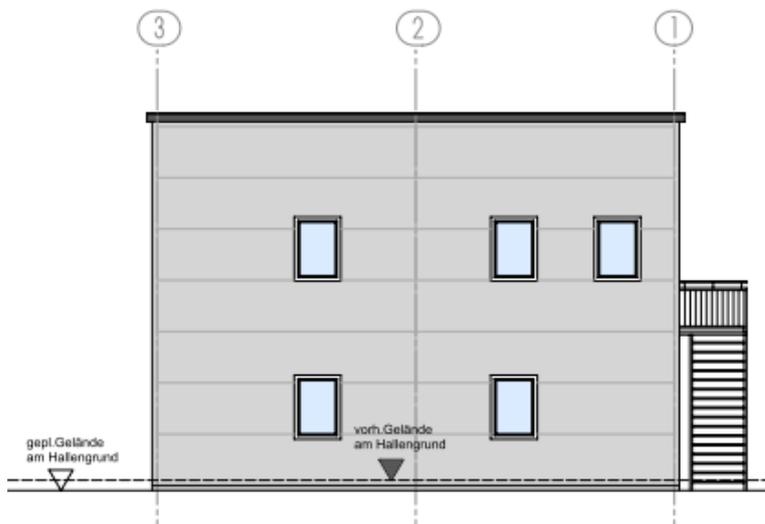
Nordwestansicht



Südostansicht



Südwestansicht



Nordostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Heinkelstraße 3“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**5.      Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen  
          Erdauffüllung auf den Flst.Nr. 377 und 378 im Gewinn Beetlesäcker, Ge-  
          markung Reichenbach Flur Lehenberg**

Auf die Sitzungsvorlage 164/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Vorhaben anhand der Planunterlagen. Er weist darauf hin, dass durch die Auffüllung die Bewirtschaftung der Grundstücke verbessert werden soll. Die Verwaltung unterstützt dieses Vorhaben. Eine weitergehende Beurteilung erfolgt durch das Landwirtschaftsamt, sowie aufgrund der Lage des Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet durch die Untere Naturschutzbehörde.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

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

Verteiler:           1 x Bauakte „Beetlesäcker 1“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/164/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.05.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Erdauffüllung auf den Flst.Nr. 377 und 378 im Gewinn Beetlesäcker, Gemarkung Reichenbach Flur Lehenberg**

Die Antragsteller planen auf den Grundstücken Flst.Nr. 377 und 378 im Gewinn Beetlesäcker in Lehenberg die Aufschüttung einer 30 m langen und 18 m breiten Rampe in Richtung des südwestlich gelegenen Wirtschaftswegs Flst.Nr. 376 im Gewinn Raisewiesen, von dem die Grundstücke aus angefahren werden. Da das Gelände an der Grundstücksgrenze der beiden Flurstücke zum Wirtschaftsweg hin einen Höhenunterschied aufweist, soll die Rampe der besseren Bewirtschaftung der Grundstücke dienen (erleichterte Abfuhr von Ernteerzeugnissen, effizienter Maschineneinsatz zur Streuobsternte). Die maximale Höhe der Aufschüttung beträgt ca. 1,10 m am Wirtschaftsweg. Insgesamt sollen somit auf einer 500 m<sup>2</sup> großen Fläche 297 m<sup>3</sup> Erde aufgeschüttet werden.

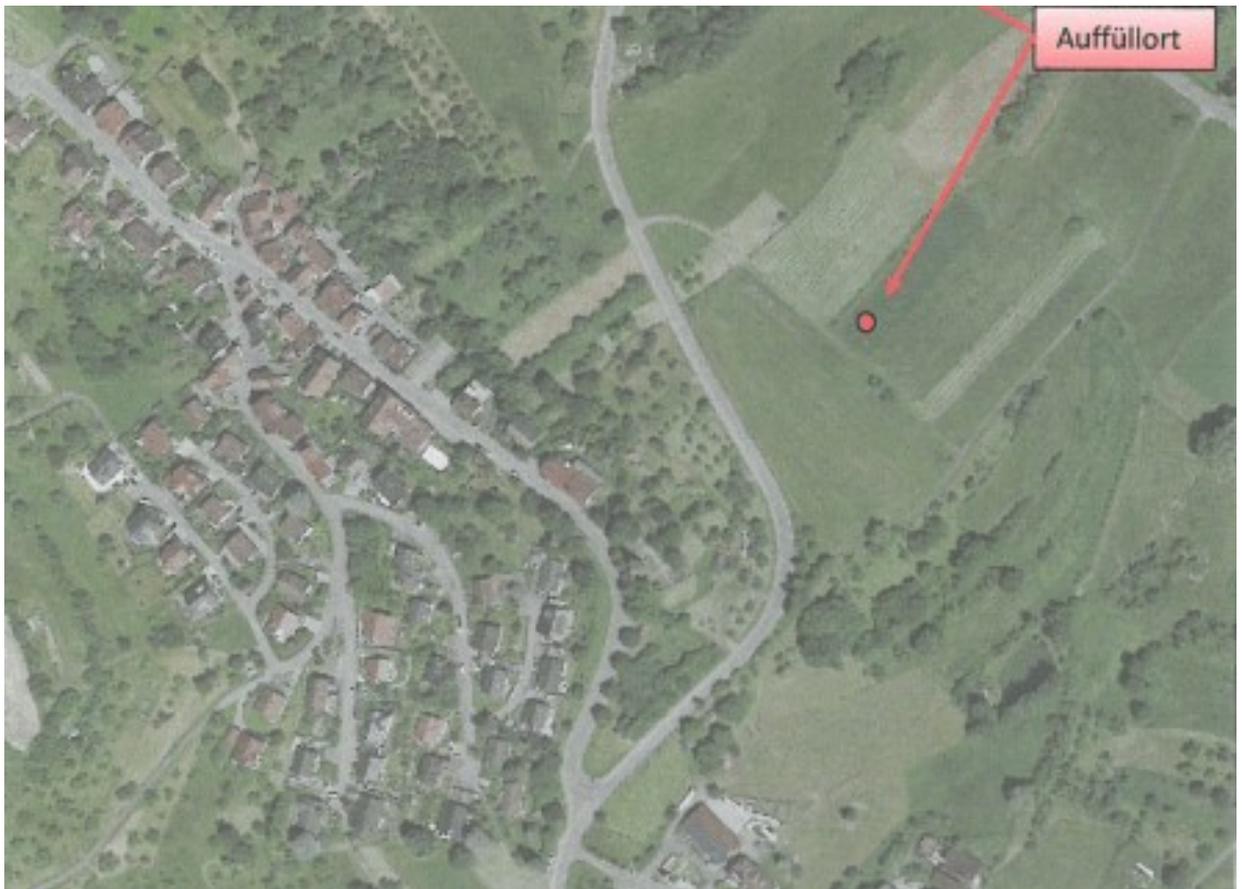
Die Baugrundstücke liegen im Außenbereich und werden somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Der Außenbereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit dieser sehr strikten Regelung verfolgt der Bundesgesetzgeber das Ziel, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dies sind unter anderem sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Baugrundstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Für die Prüfung, ob das Vorhaben gemäß der Landschaftsschutzgebietsverordnung genehmigungsfähig ist oder befreit werden müsste, ist das Landratsamt zuständig.

Die geplante Erdauffüllung ist aus Sicht der Verwaltung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigungsfähig, da die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um ein Bauwerk handelt. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund den folgenden Beschluss zu fassen.

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

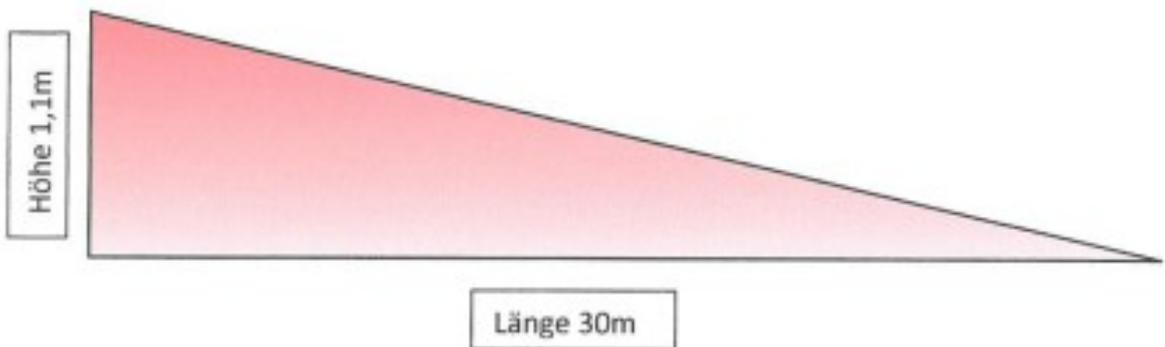
3. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB wird erteilt.**
  
4. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Grundstück zu.**



Luftbild



Lageplan



Auffüllvolumen:

- Länge: 30m
- Breite: 18m
- Höhe: 1,1m - 0m (Rampe)
- ca. Volumen:  $30\text{m} \times 18\text{m} \times 1,1\text{m} \times 0,5 \rightarrow 297\text{ m}^3$

Schnitt



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Verteiler:

1 x Bauakte „Beetlesäcker 1“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.05.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen  
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück  
Narzissenstraße 2/1, Flst.Nr. 1084/7 im Stöckenhof**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 165/2020 sowie die Tischvorlage vor. Die Vorlagen sind Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Bau- und Umweltausschuss den Standort bei der letzten Ortsbesichtigung im Juli 2019 begutachtet und die Verwaltung ermächtigt hat, das Grundstück in einer öffentlichen Ausschreibung zu veräußern.

Anhand der neuen Planunterlagen der Tischvorlage erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben. Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen musste das Gebäude etwas verschoben werden und es wurden kleinere Anpassungen am Gebäude vorgenommen.

Der Vorsitzende hält das geplante Bauvorhaben für eine städtebaulich tolle Lösung, da die Rahmenbedingungen hinsichtlich Größe und Zuschnitt des Grundstücks nicht optimal sind.

Gemeinderat Hammer spricht die Parkierung auf dem Grundstück an. In der Praxis erweist sich das Parken Hintereinander als schwierig. Er befürchtet, dass dann eher die Parkplätze am Spielplatz genutzt werden.

Bauamtsleiter Rabenstein betont, dass gemäß dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen zwei Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich sind. Diese Vorgaben werden vom Bauherrn erfüllt. Da es nur eine Wohneinheit ist, sollte aus seiner Sicht die Parkierung dennoch funktionieren.

**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 mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
  - die Stellplatzsetzung der Gemeinde Berglen, rechtsverbindlich seit 05.12.1996, eingehalten wird.
- 2. Es wird angeregt, dass das Flachdach des Carports extensiv begrünt wird.**

3. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben sowie der Übernahme einer Baulast bzgl. der Zufahrt des Baugrundstücks auf dem Flst.Nr. 1084/8 als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

Verteiler: 1 x Bauakte „Narzissenstraße 2/1“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/165/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.05.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Narzissenstraße 2/1, Flst.Nr. 1084/7 im Stöckenhof**

Die Antragsteller planen auf dem Flst.Nr. 1084/7 im Stöckenhof den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Die Traufhöhe soll dabei ca. 5,86 m und die Firsthöhe ca. 8,53 m betragen. Geplant sind ein Erd- und Obergeschoss sowie ein Spitzboden. Über den nördlichen gelegenen Räumen im Erdgeschoss soll eine rund 12 m<sup>2</sup> große Terrasse im Obergeschoss errichtet werden. Südlich und westlich des Wohnhauses sind im Erdgeschoss ebenfalls zwei Terrassen mit einer Größe von jeweils rund 7 m<sup>2</sup> geplant.

Der südliche Teil des Wohngebäudes erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 35°. Die Planung sieht auf der Westseite eine versetzte Bauweise vor. Dadurch entsteht im Erdgeschoss ein Vorbau auf einer Grundfläche von ca. 7 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen sind für das Einfamilienwohnhaus zwei Stellplätze erforderlich. Die aktuelle Planung weist im nördlichen Teil des Grundstücks einen ca. 20 m<sup>2</sup> großen Carport aus, welcher sich über die komplette Grundstücksbreite erstreckt. Zurzeit wird von der Planerin geprüft, ob diese Fläche für zwei Stellplätze ausreichend ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wird ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück ausgewiesen.

Des Weiteren sollte eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen werden. Sollte diese nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die Zufahrt erfolgt teilweise über das Gemeindegrundstück Flst.Nr. 1084/8 (Wasserhochbehälter), da die Breite des Baugrundstücks entlang der Narzissenstraße nur ca. 1,70 m beträgt. Zur Sicherung des Überfahrtsrechts soll eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

Das Baugrundstück wird gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt, da lediglich im Jahr 1964 die Baulinie für das jetzige Grundstück Narzissenstraße 2, Flst.Nr. 1084/1 festgesetzt wurde. Örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier deshalb nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 BauGB dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

In den aktuellen Planunterlagen ist bisher nur das Nachbargebäude Narzissenstraße 2 dargestellt. Allein dadurch wird jedoch bereits ersichtlich, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Das Gebäude Narzissenstraße 2 weist eine Firsthöhe von ca. 9 m und eine Traufhöhe von 6 m auf und ist somit höher als das geplante Einfamilienwohnhaus. Das südwestliche Gebäude Dahlienstraße 4 wird allerdings noch zusätzlich in den Planunterlagen dargestellt, um eine bessere Übersicht der Einfügung zu erhalten.

Die nachgereichten Planunterlagen werden dem Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 05.05.2020 vorgelegt.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es dient der Nachverdichtung im Innenbereich und schafft neuen Wohnraum ohne dabei Flächen des Außenbereichs in Anspruch zu nehmen. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

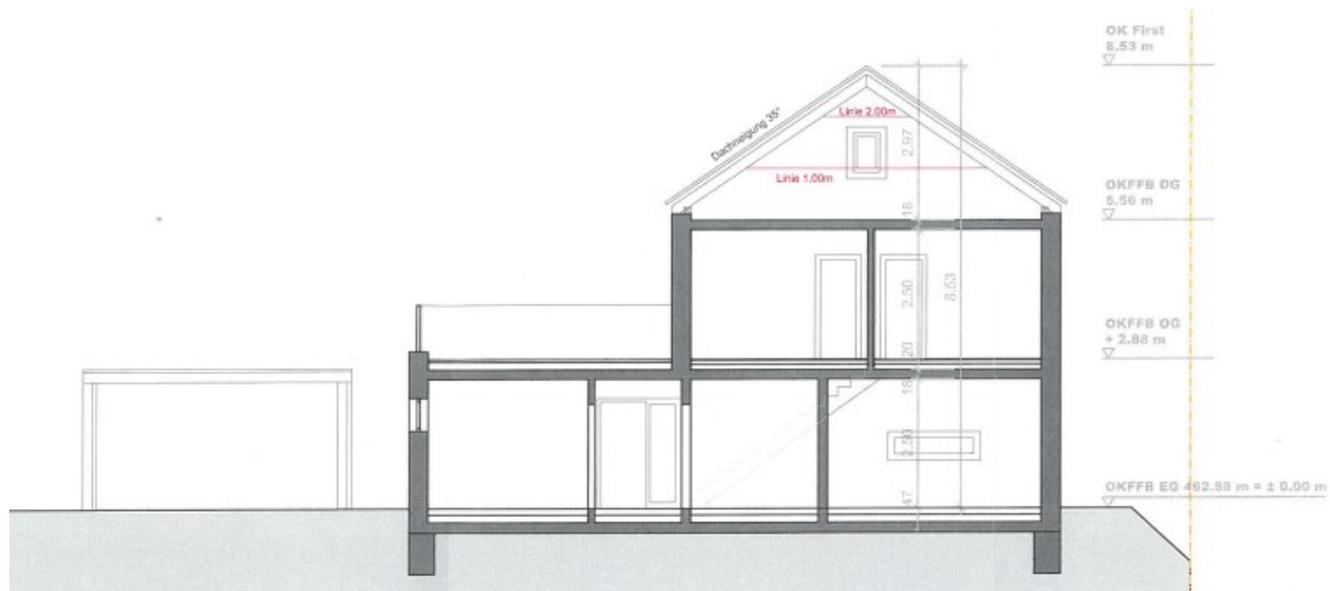
|

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

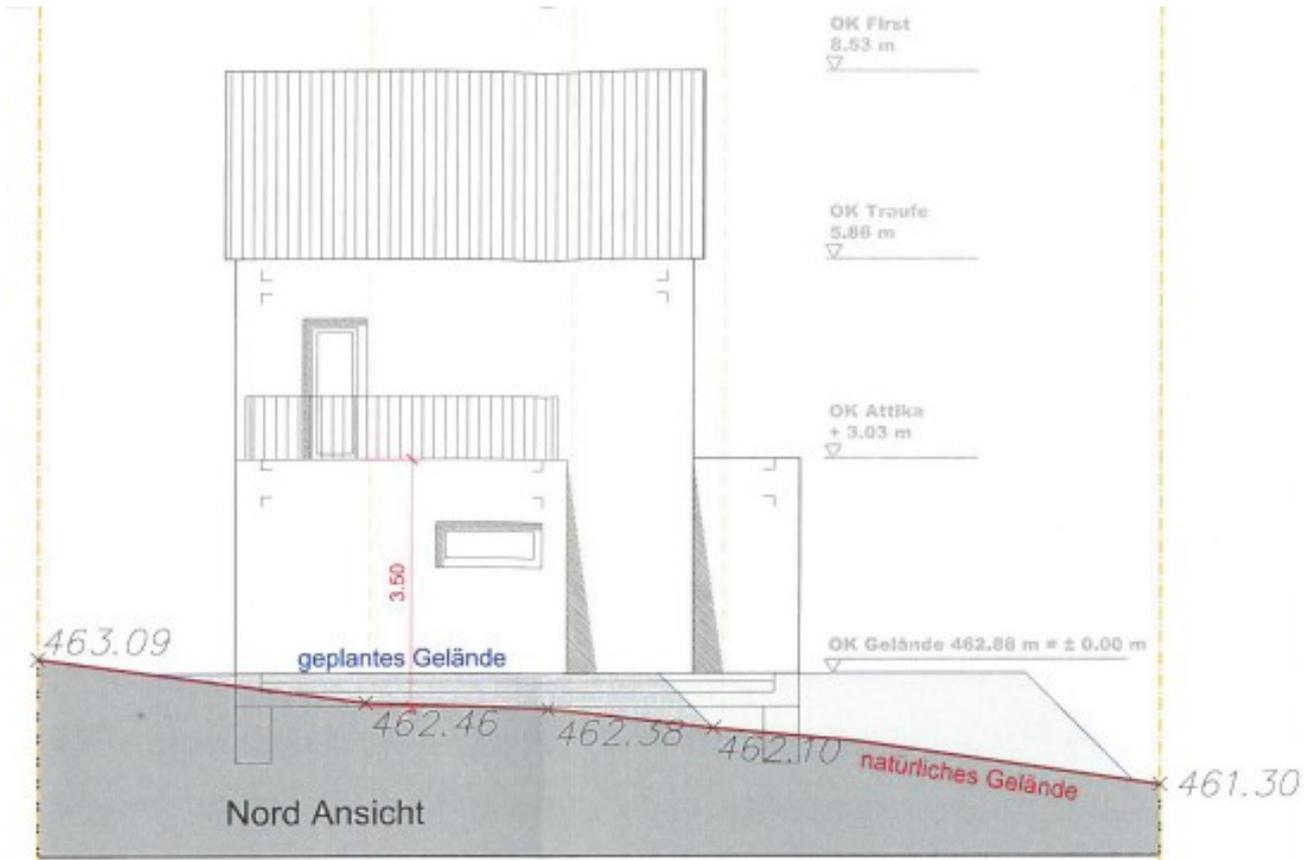
- 4. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
  - **die Stellplatzsetzung der Gemeinde Berglen, rechtsverbindlich seit 05.12.1996, eingehalten wird.**
  
- 5. Es wird angeregt, dass das Flachdach des Carports extensiv begrünt wird.**
  
- 6. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben sowie der Übernahme einer Baulast bzgl. der Zufahrt des Baugrundstücks auf dem Flst.Nr. 1084/8 als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



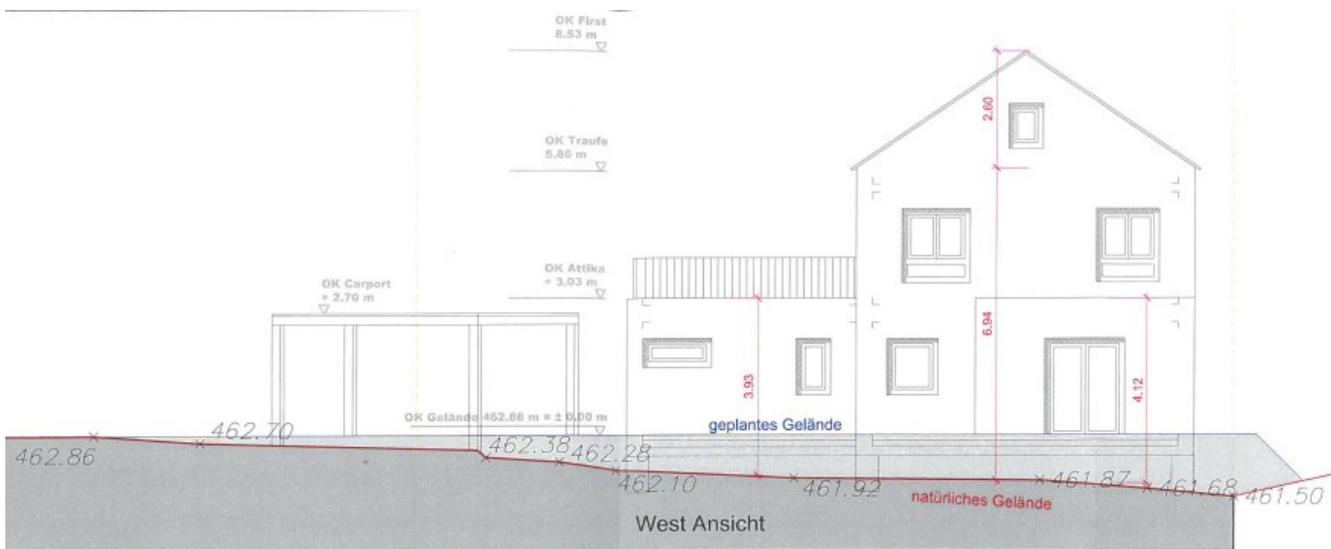
Lageplan



Schnitt



Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

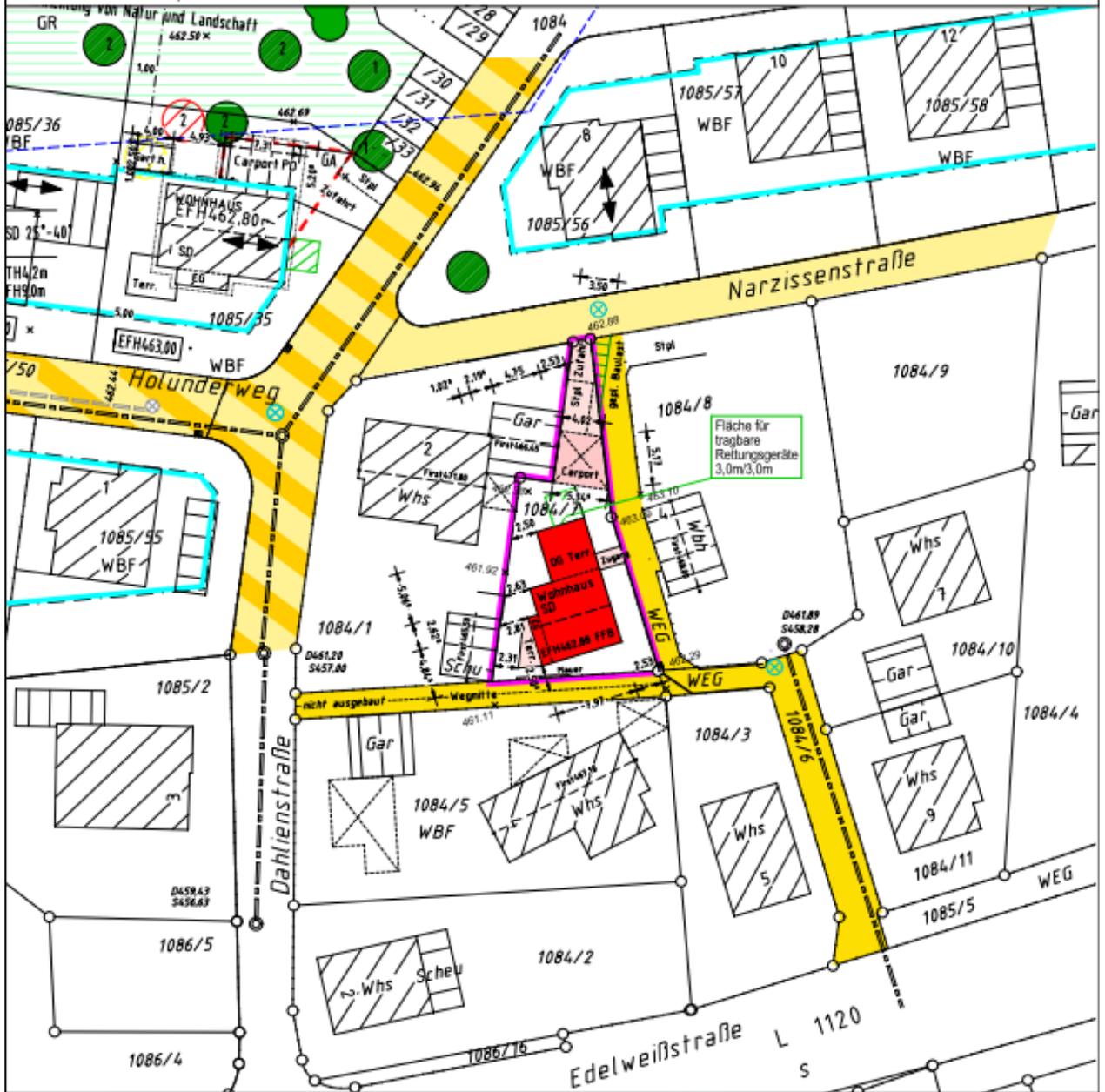
Verteiler:

1 x Bauakte „Narzissenstraße 2/1“

# LAGEPLAN

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Öschelbronn  
Flur 0, Ortsteil Stöckenhof

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)



Höhenangaben in m ü. NN im System DHHN 12  
Einzeichnungen nach § 4 Abs. 3-5 LBOVVO  
Eventuell vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen im Baugrundstück sind nicht dargestellt.



Maßstab 1:500

**MR** INGENIEURVERMESSUNG **BBB**

Dipl.-Ing.(FH) MARTIN REBMANN

Sachverständiger nach § 5 Abs. 2 LBOVVO B-W  
Lagepläne - Bauvermessung - Bestandspläne - GNSS-Messungen  
73642 Welzheim 73635 Rudersberg  
Friedhofweg 16 Badwiesenstraße 16  
Tel. 07182-496187 07183-932239  
Fax. 07182-495972

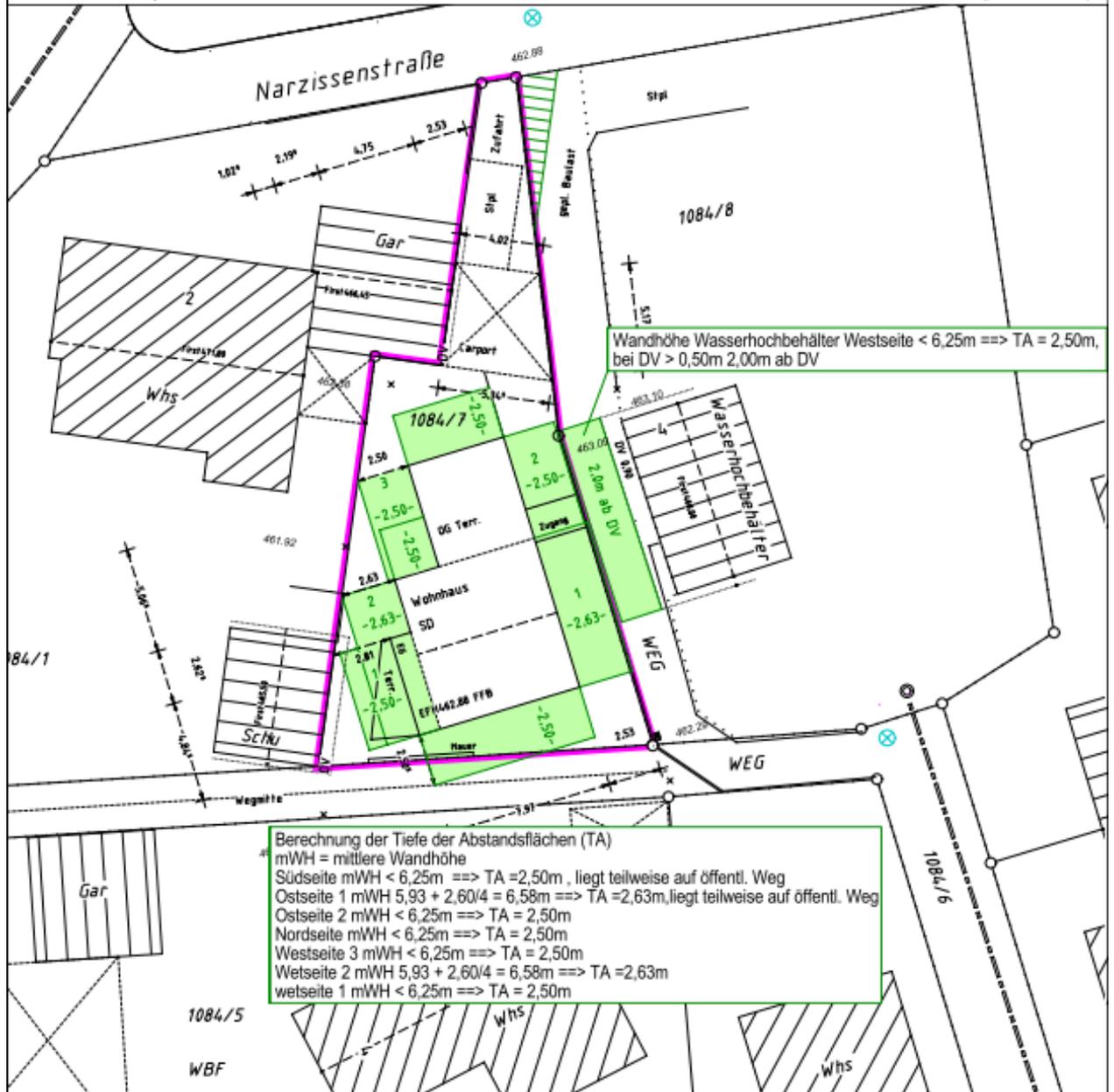
05.05.2020

# LAGEPLAN

Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde Berglen  
Gemarkung Öschelbronn  
Flur 0, Ortsteil Stöckenhof

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

## ABSTANDSFLÄCHENPLAN



Höhenangaben in m ü. NN im System DHHN 12  
Einzeichnungen nach § 4 Abs. 3-5 LBOVVO  
Eventuell vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen im Baugrundstück sind nicht dargestellt.



Maßstab 1:250

**MR** INGENIEURVERMESSUNG **BOB**

Dipl.-Ing.(FH) MARTIN REBMAN

Sachverständiger nach § 5 Abs. 2 LBOVVO B-W

Lagepläne - Bauvermessung - Bestandspläne - GNSS-Messungen

73642 Welzheim 73635 Rudersberg

Friedhofweg 16 Badwiesenstraße 16

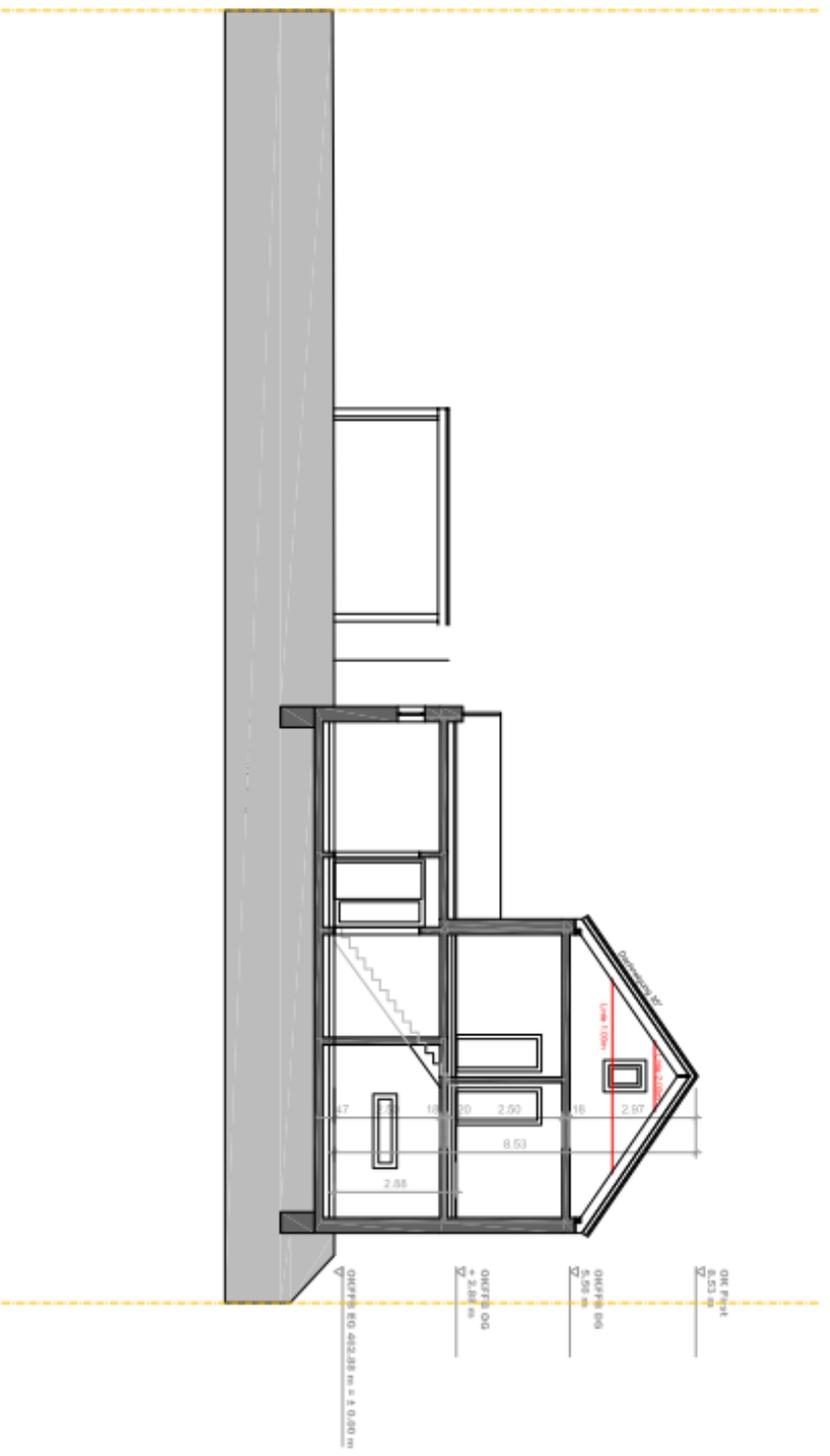
Tel. 07182-496187 07183-932289

Fax. 07182 - 496972

05.05.2020







BAUHER Datum / Unterschrift \_\_\_\_\_

ENTWURFSVERFASSER Datum / Unterschrift \_\_\_\_\_



**Bauherr** Alexander und Viktor Berns  
 Dorfstrasse 19, 73663 Berglen  
**Projekt** Neubau Einfamilienhaus mit einem Carport u. Stellplatz  
 Nordstrasse 271, 73663 Berglen  
**Inhalt** Schnitt AA **Deckbohr**  
 Maßstab 1:100 **datum** 2020-04-20 **arch.** **ingl. nr.** **gestaltet** **überpr.** **gezeichnet**  
 1:100 2020-04-20



