

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 1.2 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	21.07.2020
Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses	15.09.2020
Sitzung des Bau- und Umweltausschusses	22.09.2020 (voraussichtlich mit Ortsbegehung)

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

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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  
Presse, Zuhörer

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:

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 19.07 Uhr an der Sitzung teil.

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen, Holzwiesenstraße 1, Rettersburg
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Heutalweg 4, Rettersburg
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Garagen, Bühlackerstraße 12, Rettersburg
- Neubau einer Kita sowie 12 Wohnungen mit Tiefgarage, Steinäckerstraße 3, Rettersburg
- Ausbau des Dachgeschosses in 2-Zimmerwohnung (Änderung von 2-Fam.haus in 3-Fam.haus), Distlerweg 18, Oppelsbohm
- Errichtung einer Dachgaube sowie Nutzungsänderung einzelner Räume im DG + Anlegung Stellplatz, Birkenstraße 2, Steinach
- Umbau, Nutzungsänderung und Errichtung von Notausgang sowie drei Stellplätzen, Weidenweg 1, Steinach
- Umbau im Erd- und Dachgeschoss sowie Errichtung einer Gaube, Lagerlöfstraße 10, Lehenberg
- Wohnhausanbau und Balkonverglasung, Kiefernstraße 4, Steinach
- Einbau einer Zisterne, Heinkelstraße 6, Steinach
- Ausbau Dachgeschoss und Errichtung einer Gaube, Belchenstraße 27, Vorderweißbuch
- Anlegen von 6 Stellplätzen, Flst. 476/1 in Streich (Friedhof)

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

Verteiler: 1 x Bauamt

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 1.2 anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriefführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**1.3. Bekanntgaben  
- Förderung Modernisierung Feldwege**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der von der Gemeinde gestellte Förderantrag für die Modernisierung von Feldwegen bewilligt wurde. Für die nachhaltige Verbesserung von zentralen land- und forstwirtschaftlichen Wegen erhält die Gemeinde Berglen im Jahr 2020 einen Zuschuss in Höhe von 92.159 €.

**Das Gremium nimmt Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Bushaltestelle Reichenbach**

Zur Anfrage von Gemeinderat Frey bezüglich der Verlegung der bislang provisorischen Bushaltestelle in Reichenbach teilt der Vorsitzende mit, dass eine barrierefreie Bushaltestelle in Reichenbach voraussichtlich 2021/2022 geschaffen werden könnte. Zunächst soll die einvernehmlich festgelegte Reihenfolge umgesetzt werden, d.h. vorrangig sollen die Bushaltestellen in Opelsbohm und Steinach barrierefrei umgestaltet werden.

Verteiler: 1 x Hauptamt  
1 x Bauamt

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Radwegebeschilderung an der K 1915 zwischen Öschelbronn und Rettersburg**

Gemeinderat Hammer spricht die fehlende Radwegebeschilderung des neuen Radwegs von Öschelbronn nach Rettersburg an.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Beschilderung in die Zuständigkeit der Straßenmeisterei des Landkreises fällt. Die Radwegebeschilderung und die Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten aus dem Wirtschaftsweg sollen demnächst umgesetzt werden.

Verteiler: 1 x Hauptamt (Frau Bühler)  
1 x Ordnungsamt

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**2.3. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Klimaanlage Kita Rappelkiste in Oppelsbohm**

Gemeinderätin Vobornik erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich des Einbaus einer Klimaanlage in der Kita Rappelkiste in Oppelsbohm.

Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass die Maßnahme momentan aus mangelnden Kapazitätsgründen aufgrund des aktuellen personellen Engpasses im Bauamt nicht umsetzbar ist. Ab 1. September 2020 wird das Bauamt jedoch vom neuen technischen Mitarbeiter Herr Köppen unterstützt, der sich mit dem Thema befassen wird.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
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 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch von Wohnhaus und Scheune sowie zweier Schuppen mit anschließendem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fasanenstraße 1, Flst.Nr. 7/3 in Bretzenacker**

Auf die Sitzungsvorlage 166/2020 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Einleitend weist der Vorsitzende darauf hin, dass dies eines der Bauvorhaben ist, bei dem es der Gemeinde gelungen ist, für den Bauherrn Fördermittel im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum zu akquirieren.

Nachfolgend erläutert Bauamtsleiter Rabenstein den Sachverhalt anhand der Planunterlagen ausführlich.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagsentwässerung über einen Sickerschacht mit einem Notüberlauf in den Schmutzwasserkanal wie in den Planunterlagen vom 30.03.2020/27.04.2020 dargestellt vorgenommen wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt der Übernahme einer Baulast bzgl. der Entwässerung über das Flst.Nr. 7/5 zu.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben ferner auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/166/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.07.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch von Wohnhaus und Scheune sowie zweier Schuppen mit anschließendem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fasanenstraße 1, Flst.Nr. 7/3 in Bretzenacker**

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Fasanenstraße 1 in Bretzenacker die bestehenden Gebäude bis auf den südlichen Schuppen abzurechen, um anschließend ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage im UG und einem Stellplatz zu errichten. Dabei soll die Traufhöhe ca. 4,50 m betragen und die Firsthöhe ca. 7,20 m. Auf der Südseite ist ein Quergiebel geplant, welcher dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats über die Zulassung von Dachaufbauten entspricht. Da das natürliche Gelände nach Süden hin abfällt, liegt das UG auf der Südseite frei, ein Ausgang ins Freie ist jedoch über eine ca. 34 m<sup>2</sup> große Terrasse bzw. Balkon im EG geplant. Des Weiteren kann über zwei Treppen im westlichen Teil des Grundstücks in den Garten auf der Südseite gelangt werden. Hierfür wird eine ca. 2 m hohe Stützmauer im westlichen Teil des Grundstücks erforderlich. Östlich des Gebäudes ist ein Stellplatz vorgesehen. Der Zugang erfolgt von Norden über die Fasanenstraße. Die Entwässerung des Vorhabens ist über das südlich gelegene Gemeindegrundstück Flst.Nr. 7/5 geplant (siehe Darstellung im Lageplan).

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Bretzenacker. 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 nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Einfügung in die Umgebungsbebauung gegeben, da sich der geplante First ca. 1,70 m unterhalb jenem des ursprünglichen Gebäudes befindet und die Traufhöhe um ca. 1,20 m reduziert wird (siehe gelbe Darstellung in den Ansichten). Aufgrund dessen wurde auf eine Straßenabwicklung verzichtet.

Mit der geplanten Anzahl von drei Stellplätzen ist die Forderung der Stellplatzsatzung der Ge-

meinde Berglen von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung über 40 m<sup>2</sup> erfüllt.

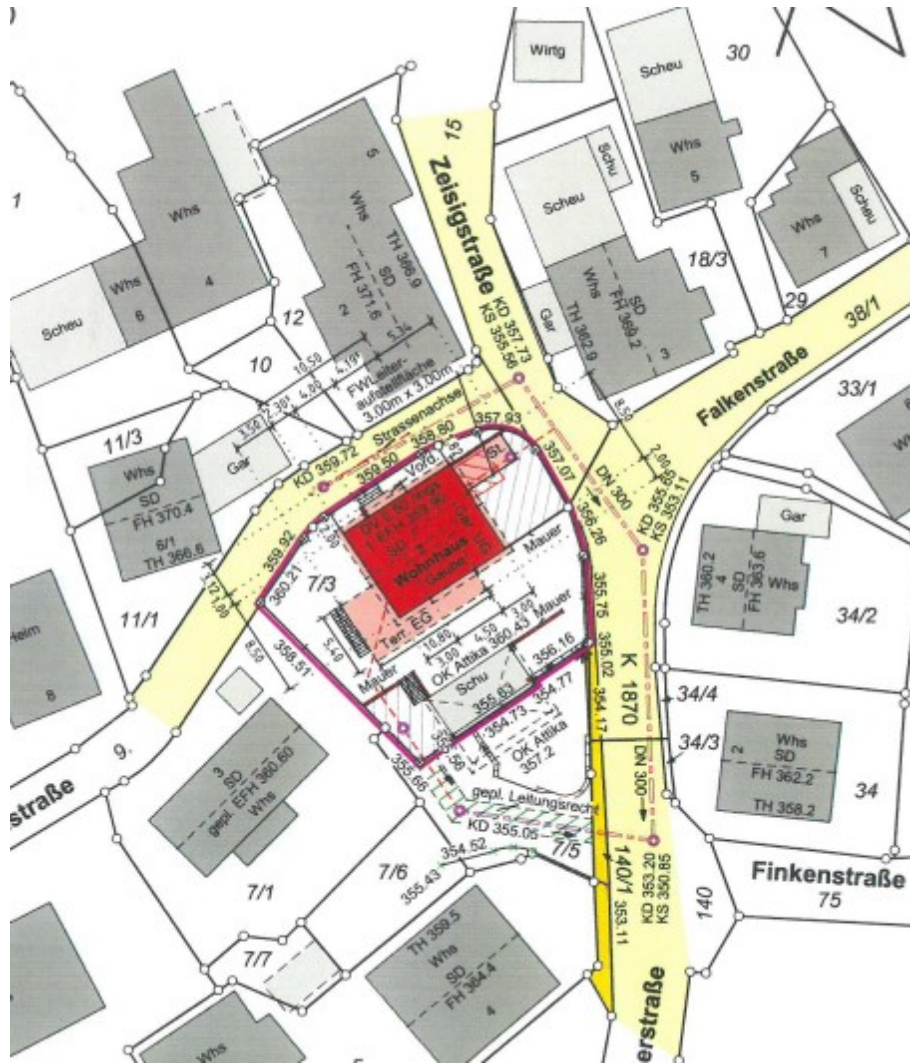
Zudem wurde das Vorhaben in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum für das Jahr 2020 aufgenommen und wird mit einer Summe von 25.0000 € vom Land Baden-Württemberg bezuschusst. Hierfür muss mit dem Vorhaben bis Ende des Jahres begonnen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorgaben gemäß § 34 BauGB somit gegeben. Außerdem entsteht im Innenbereich zeitgemäßer Wohnraum, wodurch die Versiegelung von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Darüber hinaus stellt das Projekt zusammen mit dem benachbarten Wohnhausneubau sowie dem angrenzenden geplanten Dorfplatz eine Bereicherung für Bretzenacker dar. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

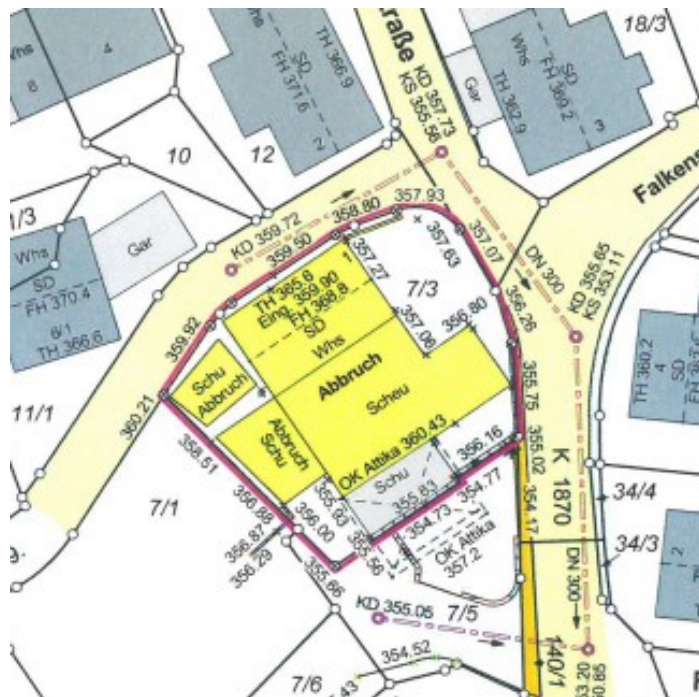
|

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

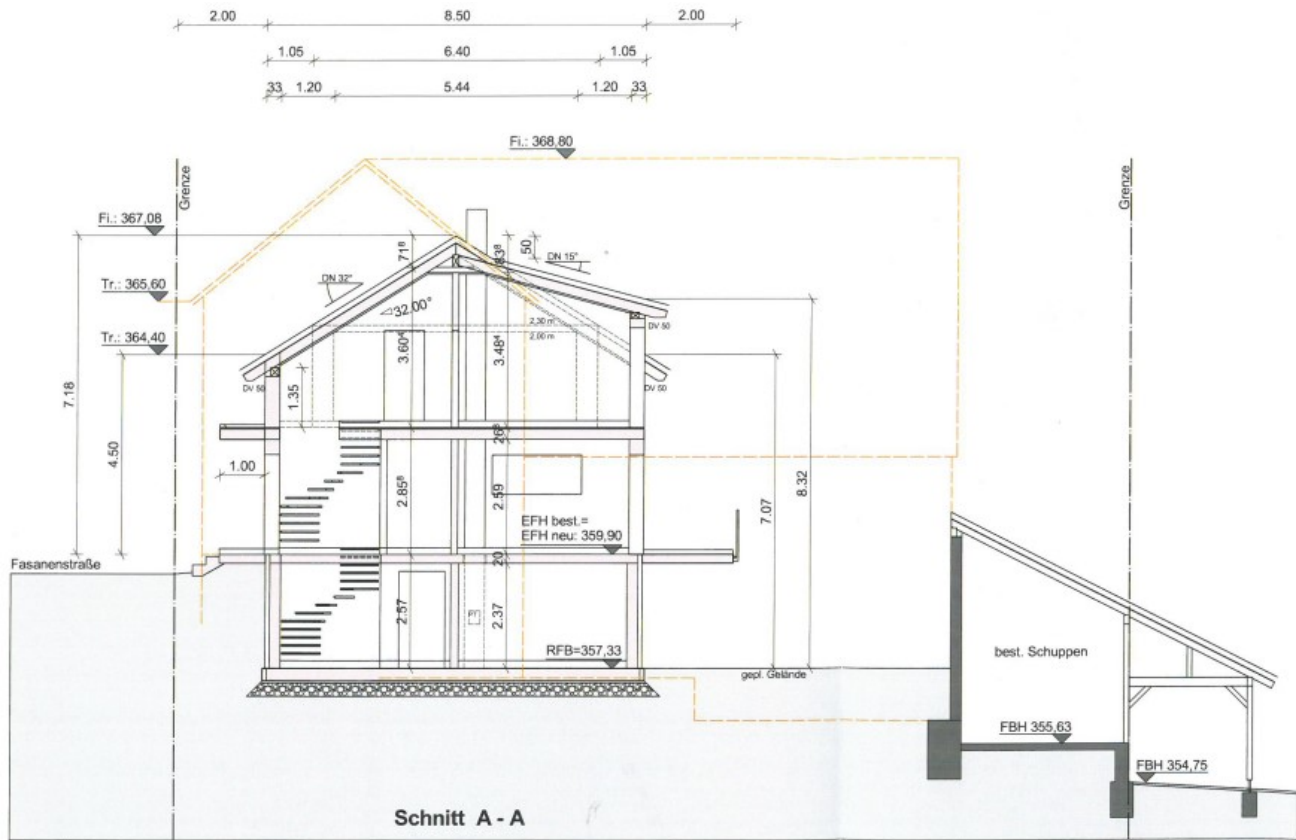
- 4. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagsentwässerung über einen Sickerschacht mit einem Notüberlauf in den Schmutzwasserkanal wie in den Planunterlagen vom 30.03.2020/27.04.2020 dargestellt vorgenommen wird.**
- 5. Die Gemeinde stimmt der Übernahme einer Baulast bzgl. der Entwässerung über das Flst.Nr. 7/5 zu.**
- 6. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben ferner auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

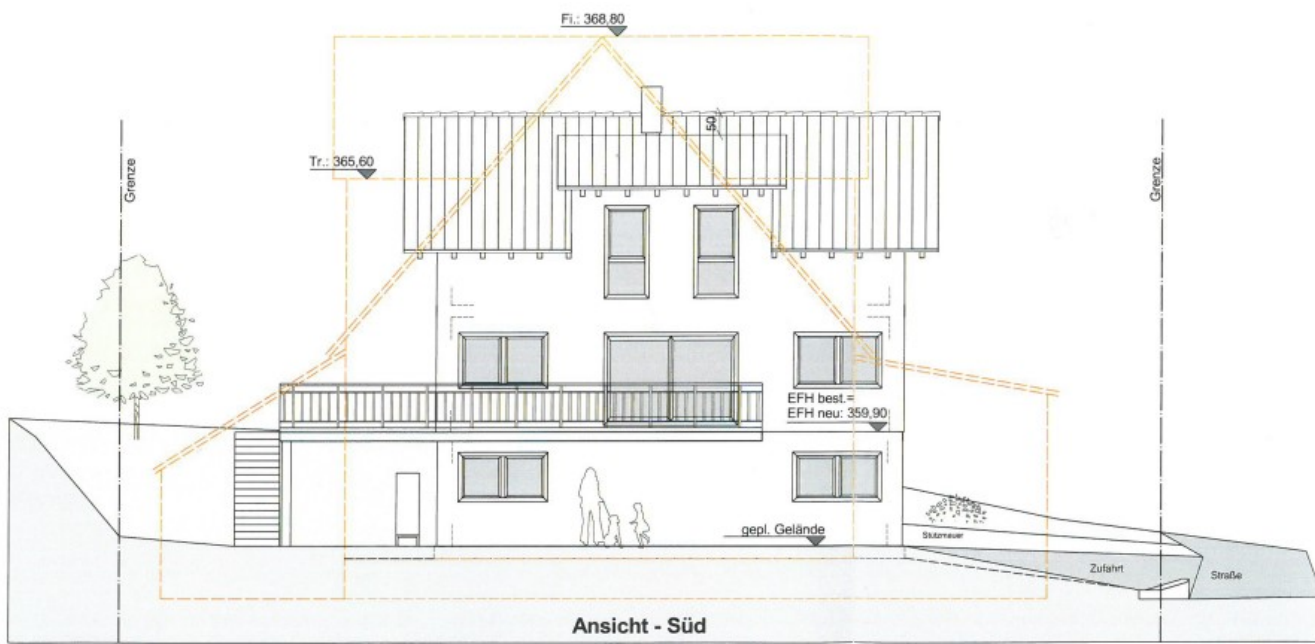
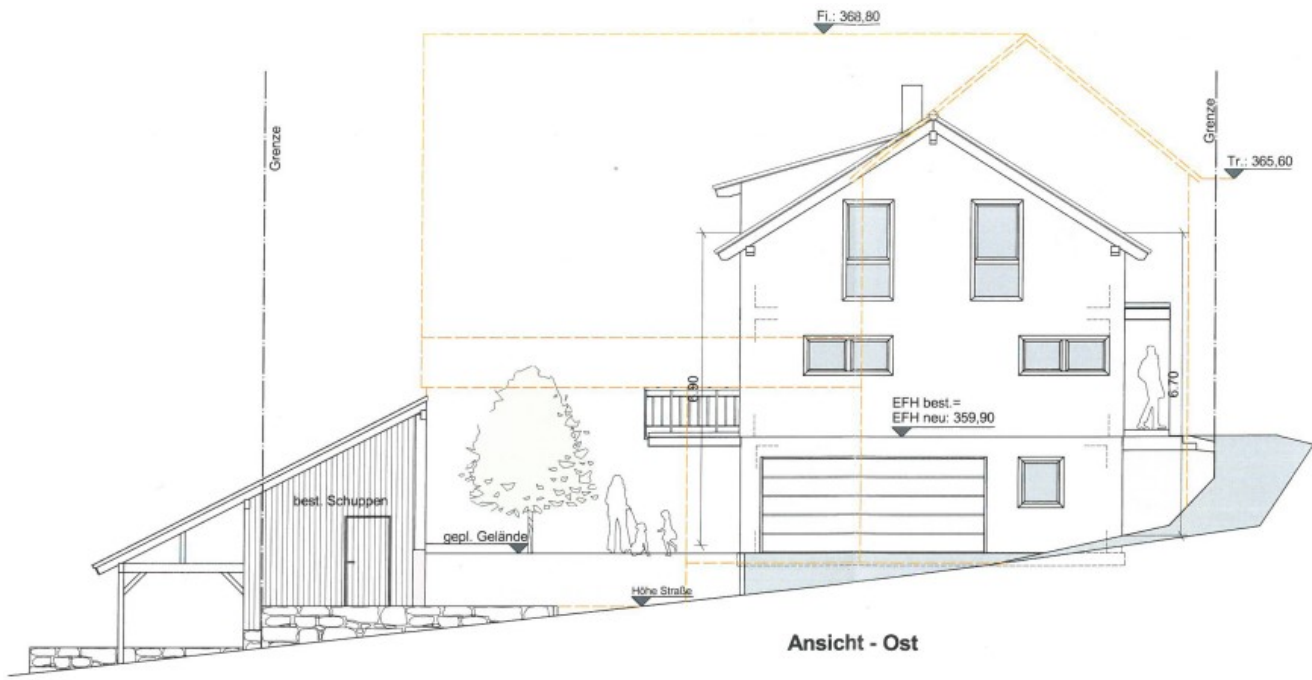


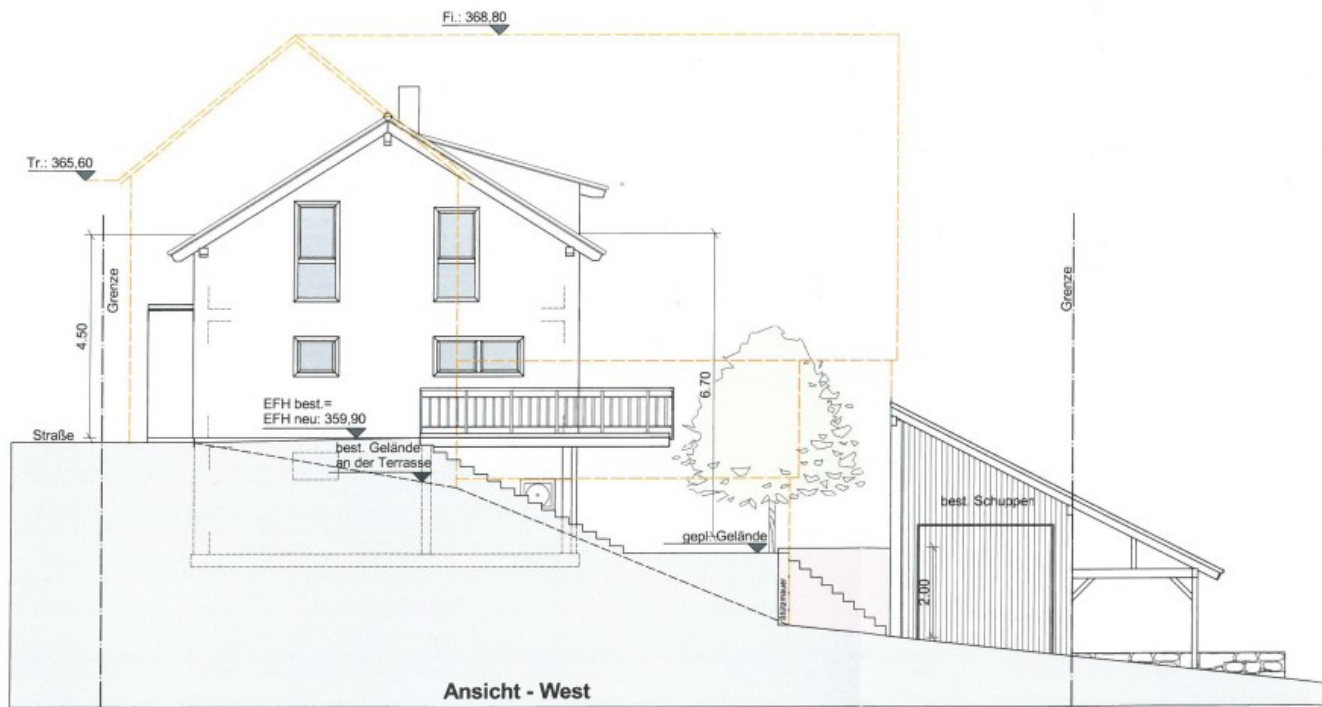
Lageplan



Lageplan Abbruch







Verteiler:

1 x Bauakte „Fasanenstraße 1“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**5.      Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines  
Carports und eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Belchenstraße  
14 Flst.Nr. 36 in Vorderweißbuch**

Auf die Sitzungsvorlage 167/2020, 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 § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass**
  - eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
  - ein Mindestabstand mit allen baulichen Anlagen von mindestens 0,50 m gemessen vom Dachvorsprung zum Straßengrundstück eingehalten wird.
- 2. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/167/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.07.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Carports und eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Belchenstraße 14 Flst.Nr. 36 in Vorderweißbuch**

Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück Belchenstraße 14 in Vorderweißbuch den Neubau eines Carports mit einer Grundfläche von rund 20 m<sup>2</sup> sowie einer Höhe von 3,80 m südwestlich des Wohngebäudes. Das Dach soll extensiv begrünt werden. Das Vorhaben ist von der Belchenstraße aus aufgrund der bestehenden Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze nur geringfügig sichtbar.

Des Weiteren ist südlich des geplanten Carports und des bestehenden Holzlagers eine Gerätehütte mit einem Rauminhalt von ca. 73 m<sup>3</sup> vorgesehen. Auch dieses Flachdach soll extensiv begrünt werden.

Für das überschüssige Regenwasser der beiden Anlagen ist eine dezentrale Entwässerung angedacht.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Vorderweißbuch. 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 nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

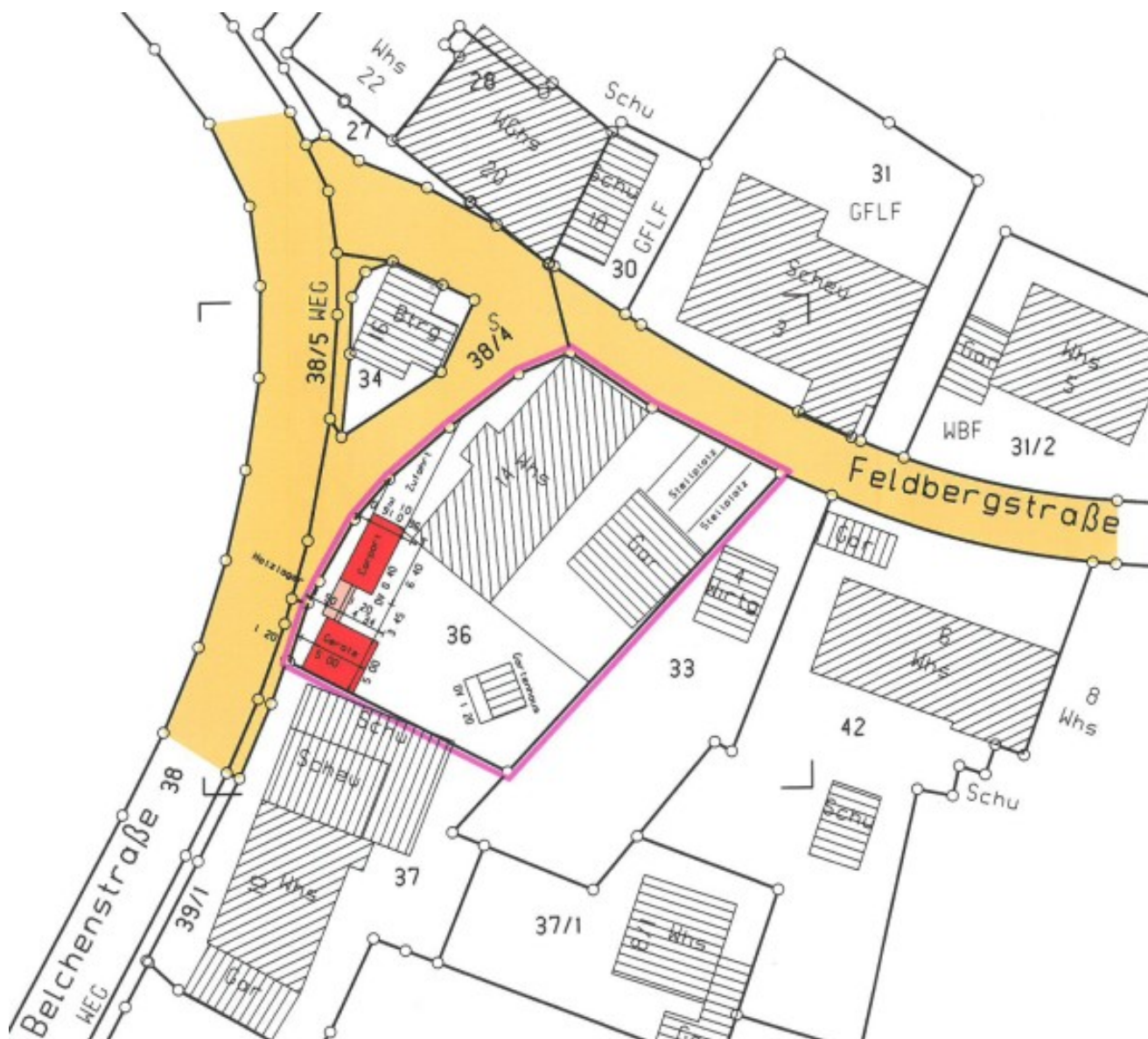
Ob der geplante Carport aufgrund seiner Größe eventuell eigene Abstandsflächen generiert, wird derzeit vom Baurechtsamt beim Landratsamt geprüft. Daher könnte es sein, dass entweder sein Standort geändert und/oder die Höhe von 3,80 m reduziert wird. Aus Sicht der Verwaltung spricht dennoch nichts gegen das Vorhaben, da die Vorgaben des § 34 BauGB erfüllt sind. Die Gerätehütte ist gemäß § 6 Landesbauordnung (LBO) als Grenzbebauung zulässig, da sie eine Höhe von 3 m und eine Wandfläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag zu erteilen.

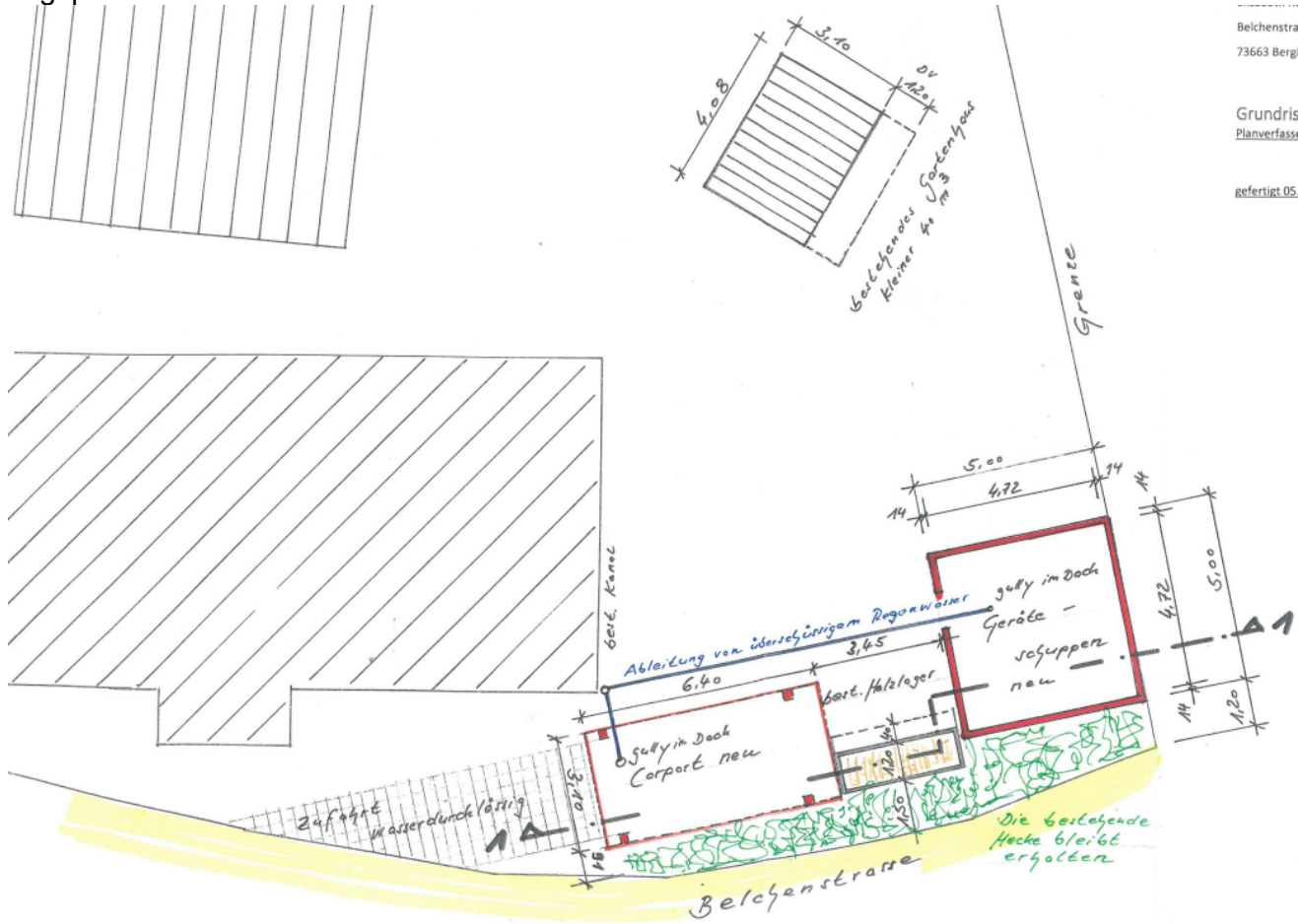


## Beschlussvorschlag:

3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass
  - eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
  - ein Mindestabstand mit allen baulichen Anlagen von mindestens 0,50 m gemessen vom Dachvorsprung zum Straßengrundstück eingehalten wird.
4. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

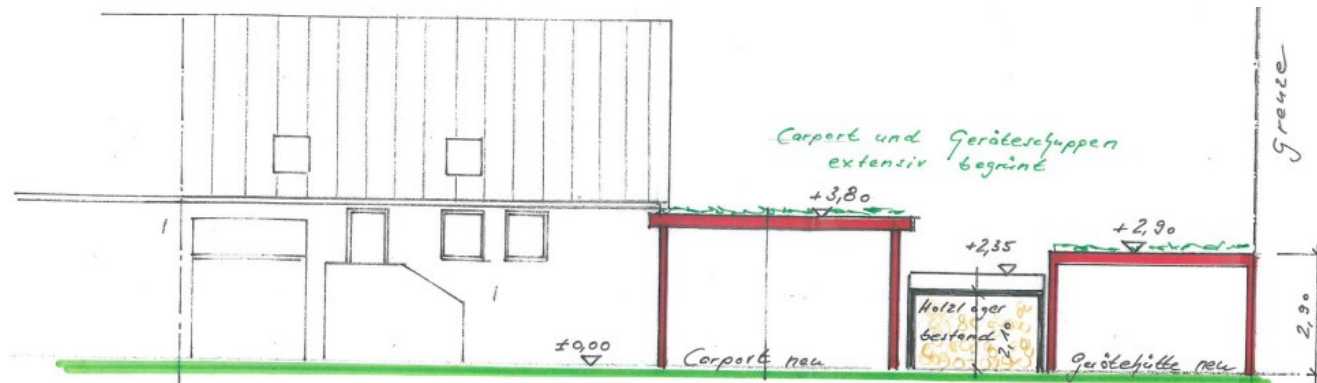


# Lageplan

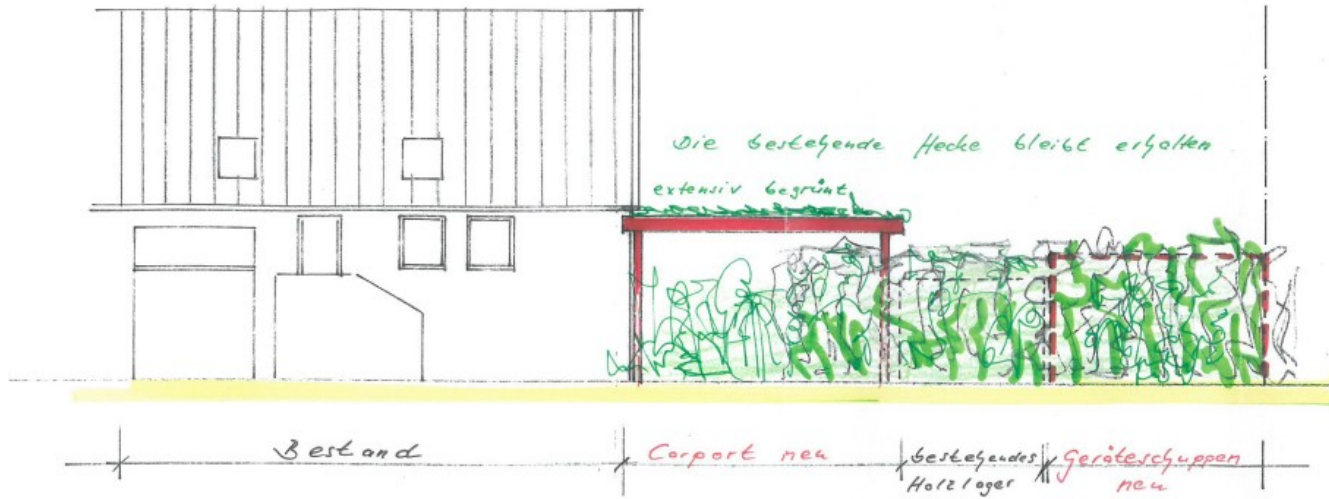


Belchenstraf  
73663 Bergk  
Grundris  
Planverfasse  
refertigt 05.1

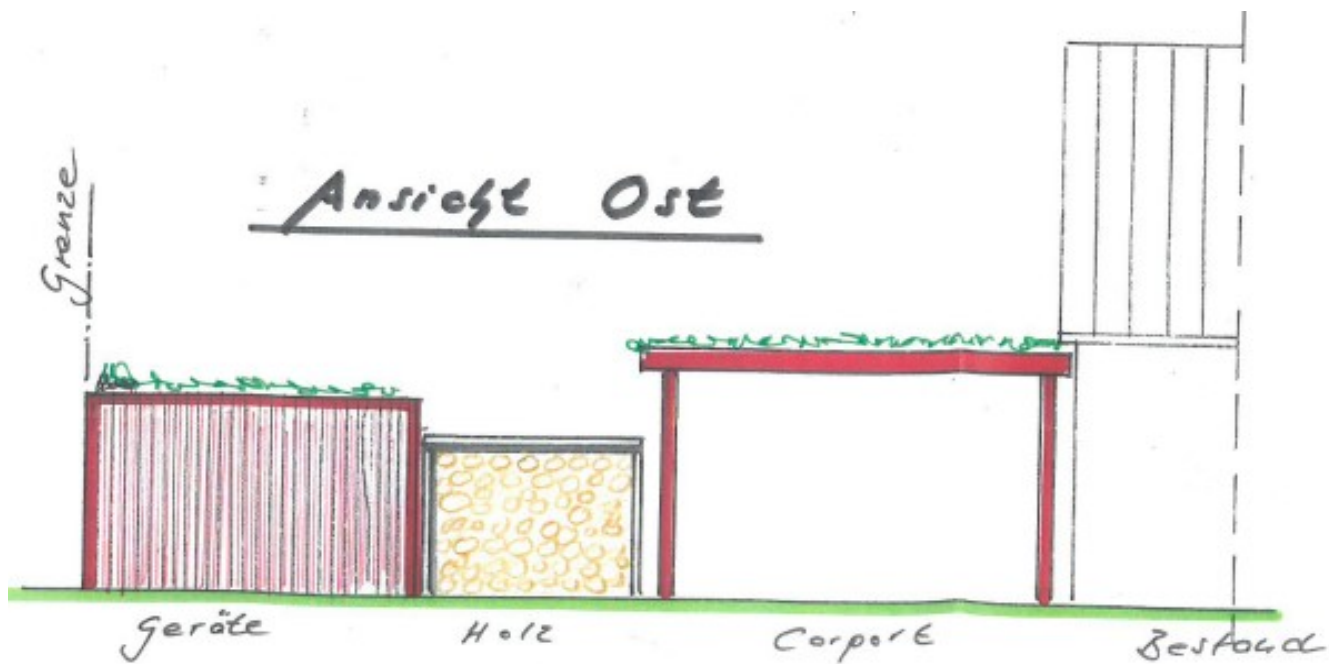
# Grundriss

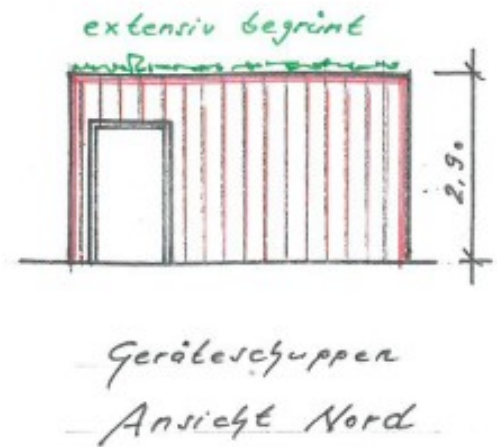
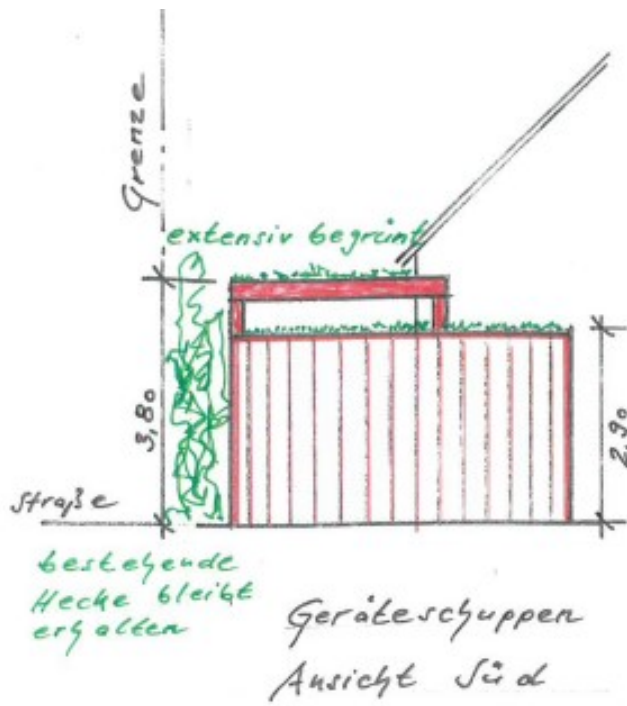


# Schnitt



Westansicht





Verteiler:

1 x Bauakte „Belchenstraße 14“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriffthführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**6.      Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen  
          Errichtung eines Schwimmteichs auf dem Grundstück Im Gaiern 19  
          Flst.Nr. 358 und 358/1 in Rettersburg**

Auf die Sitzungsvorlage 169/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Gemeinderat Haller erkundigt sich, ob es Vorgaben zur Absicherung bzw. Eingrenzung des Schwimmteichs gibt.

Bauamtsleiter Rabenstein betont, dass eine Absicherung stattfinden muss, in welcher Form liegt jedoch allein in der Entscheidung des Bauherrn. Aufgrund von § 36 i.V.m. § 31 BauGB kann die Gemeinde keine baurechtlichen Vorgaben machen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Haftungsnachweis nicht bei der Gemeinde liegt.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.**
- 2. Sollten dennoch Gehölze durch die Umsetzung des Vorhabens abgängig sein, sind diese gleichwertig im Zuge dessen zu ersetzen.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/169/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.07.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Schwimmteichs auf dem Grundstück Im Gaiern 19 Flst.Nr. 358 und 358/1 in Rettersburg**

Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück Im Gaiern 19 sowie auf dem angrenzenden Flst.Nr. 358 in Rettersburg die Errichtung eines Schwimmteichs. Dieser soll nordwestlich des Wohngebäudes auf einer Fläche von ca. 7,5 m x 10 m angelegt werden. Des Weiteren ist daneben ein Filtergraben mit einer Fläche von ca. 3 m x 8 m vorgesehen. Der Schwimmteich soll eine Tiefe von 1,30 m aufweisen und der Filtergraben eine Tiefe von 0,50 m. Als Abdichtungsmaterial wird Folie verwendet.

Die Grundstücke befinden sich ganz bzw. teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Linsenhofstraße - Im Gaiern“ aus dem Jahre 1998. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgesetzt. Auf dem Teil von Flst.Nr. 358, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist eine Pflanzgebotsfläche mit vier einheimischen, hochstämmigen Obstbäumen ausgewiesen.

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, da es zum einen außerhalb des Baufensters zur Ausführung kommen soll und zum anderen mit einer Tiefe von 7 m in die Pflanzgebotsfläche hineinragt.

Nach Auskunft der Antragstellerin befinden sich in der Pflanzgebotsfläche 13 Obstbäume und diverse Sträucher, die auch nach der Umsetzung des Vorhabens erhalten bleiben sollen. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss daher das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

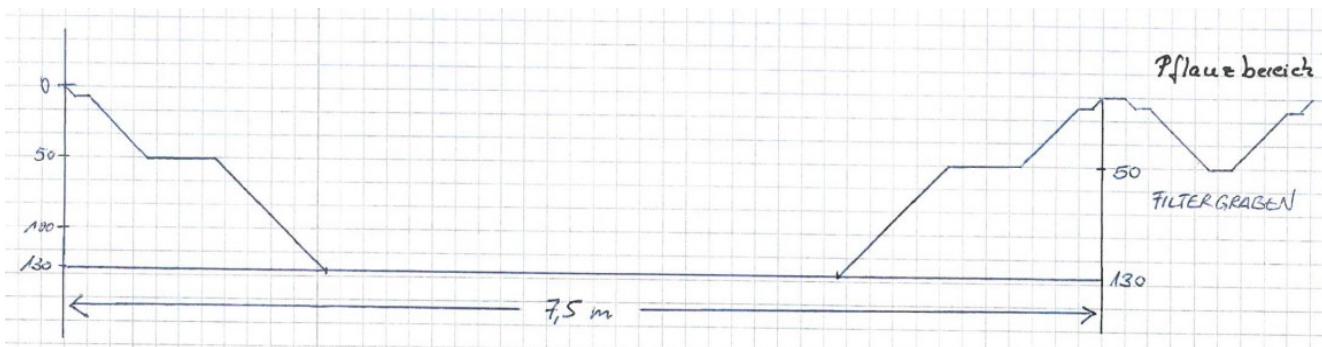
- 4. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.**
- 5. Sollten dennoch Gehölze durch die Umsetzung des Vorhabens abgängig sein, sind diese gleichwertig im Zuge dessen zu ersetzen.**
- 6. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Lageplan



Plan



Tiefenprofil

Verteiler:

1 x Bauakte „Im Gaiern 19“



**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**7.      Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen  
          Austausch eines Schleuderbetonmastes auf dem Flst.Nr. 636 im Gewann  
          Schlottäcker in Oppelsbohm**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 170/2020, die Bestandteil des Protokolls ist, vor.

Nach einer kurzen Einführung durch den Vorsitzenden stellt Bauamtsleiter Rabenstein den Sachverhalt ausführlich anhand der Planunterlagen vor.

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
- 2. Der Übernahme der Abstandsflächenbaulast auf dem Flst.Nr. 637 im Gewann Birkach in Oppelsbohm stimmt die Gemeinde zu.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben ferner auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/170/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.07.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Austausch eines Schleuderbetonmastes auf dem Flst.Nr. 636 im Gewann Schlottäcker in Oppelsbohm**

Nachdem der vorhandene Mobilfunkmast Schaden durch einen Brand im September 2019 genommen hat und nicht mehr den statischen Forderungen entspricht, plant die DFMG Deutsche Funkturm GmbH als Eigentümerin nun den Austausch des vorhandenen 40,25 m hohen Schleuderbetonmastes gegen einen 40,15 m hohen Mast. Der neue Mast soll ca. 21 m weiter nördlich mit einem 1 m langen Aufsatzrohr sowie der Systemtechnik und einer Fundamentplatte errichtet werden. Zu einem ca. 25 m südlich gelegenen 4 m hohen Container soll ein neuer Kabelweg führen. Dieser befindet sich auf einer Höhe von ca. 3 m und wird von Stützen getragen. Der alte Mast sowie der bisherige Container werden mit Inbetriebnahme der neuen Anlage abgebaut (siehe gelbe Darstellung im Grundriss). Der Mast soll mit einer 4G-Technik ausgestattet werden.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich von Oppelsbohm und wird daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dieser Bereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der 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. Dabei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. in den unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können (=privilegierte Vorhaben). Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zählen hierzu auch Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.

Da öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig.

Aufgrund der Höhe des Vorhabens werden Abstandsflächen mit einer Tiefe von rund 16,50 m um den Mast herum erforderlich. Die westliche Abstandsfläche befindet sich deshalb mit einer Fläche von ca. 312 m<sup>2</sup> auf dem Gemeindegrundstück Flst.Nr. 637 im Gewann Birkach in Oppelsbohm. Da es sich hier um ein der Allgemeinheit dienendes Vorhaben handelt und sich dieses Flurstück ebenfalls im Außenbereich befindet, wo eine Bebauung zum einen nur unter ge-

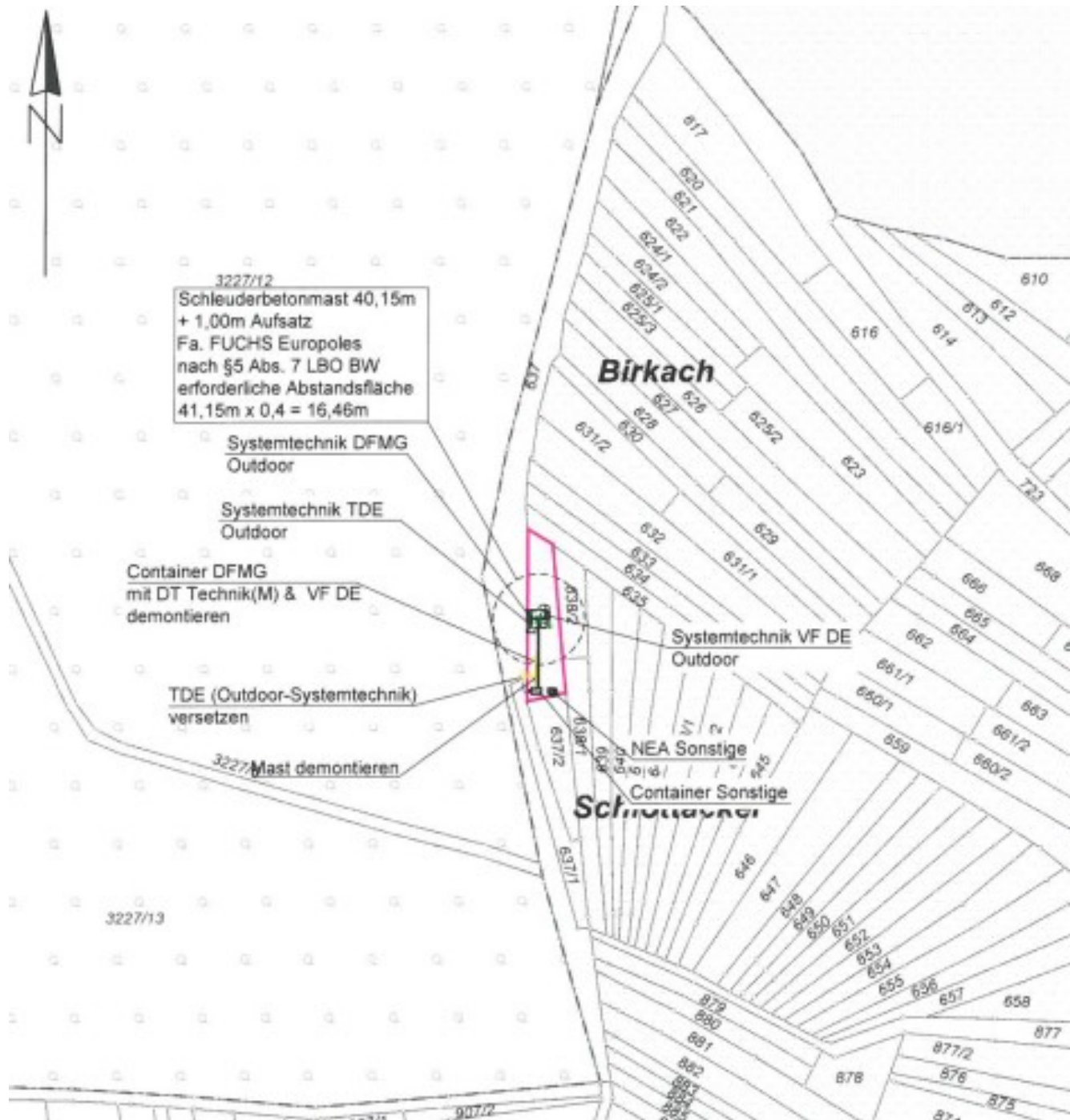
wissen Voraussetzungen (wie oben beschrieben) zulässig ist und zum anderen in naher Zukunft auch nicht angedacht ist, hat die Verwaltung für die Zustimmung zur Übernahme der Abstandsflächenbaulast keine Bedenken. Die Eigentümerin des östlich angrenzenden Flst.Nr. 638/2 hat der Übernahme einer Baulast ebenfalls zugestimmt.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

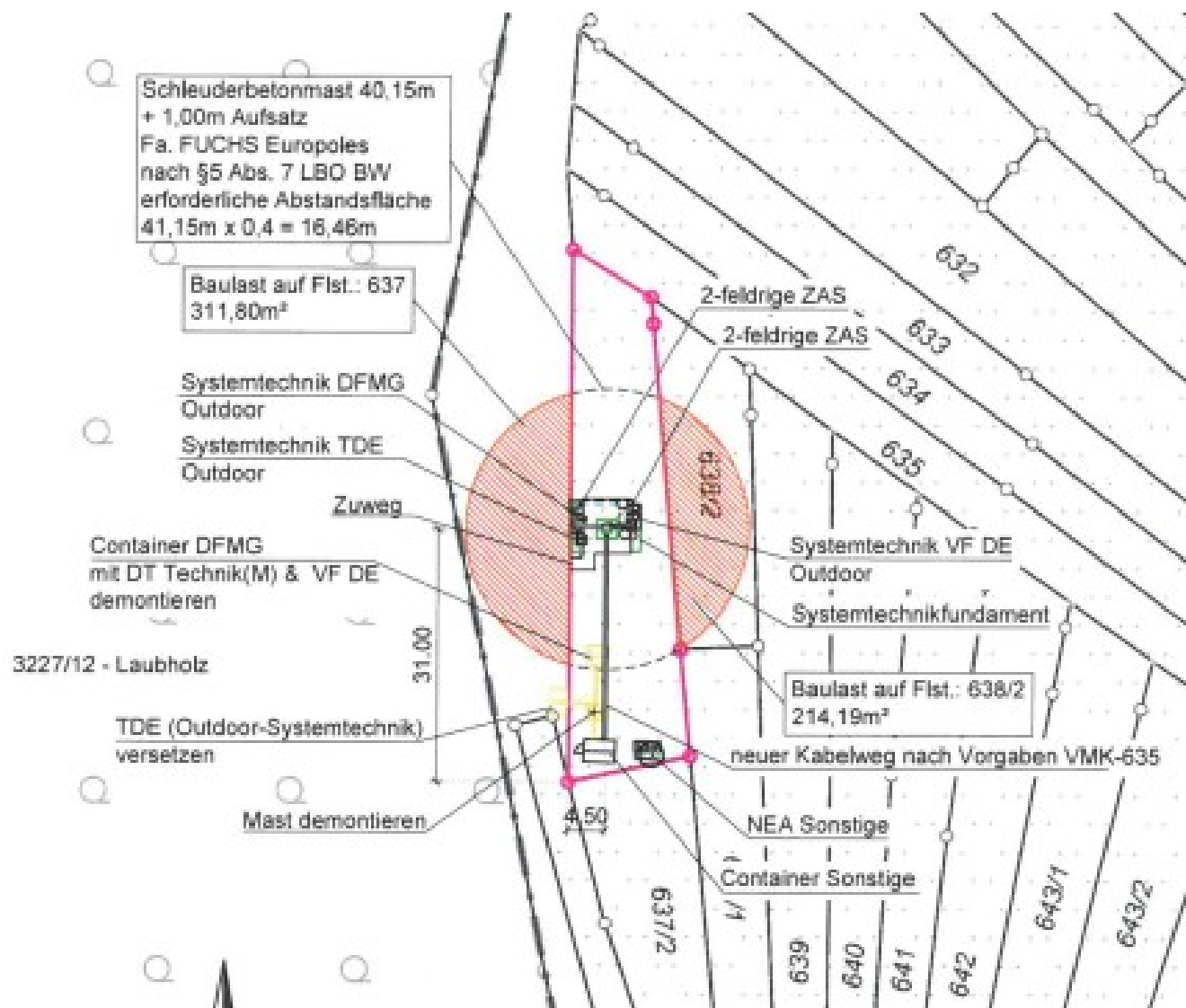
|

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

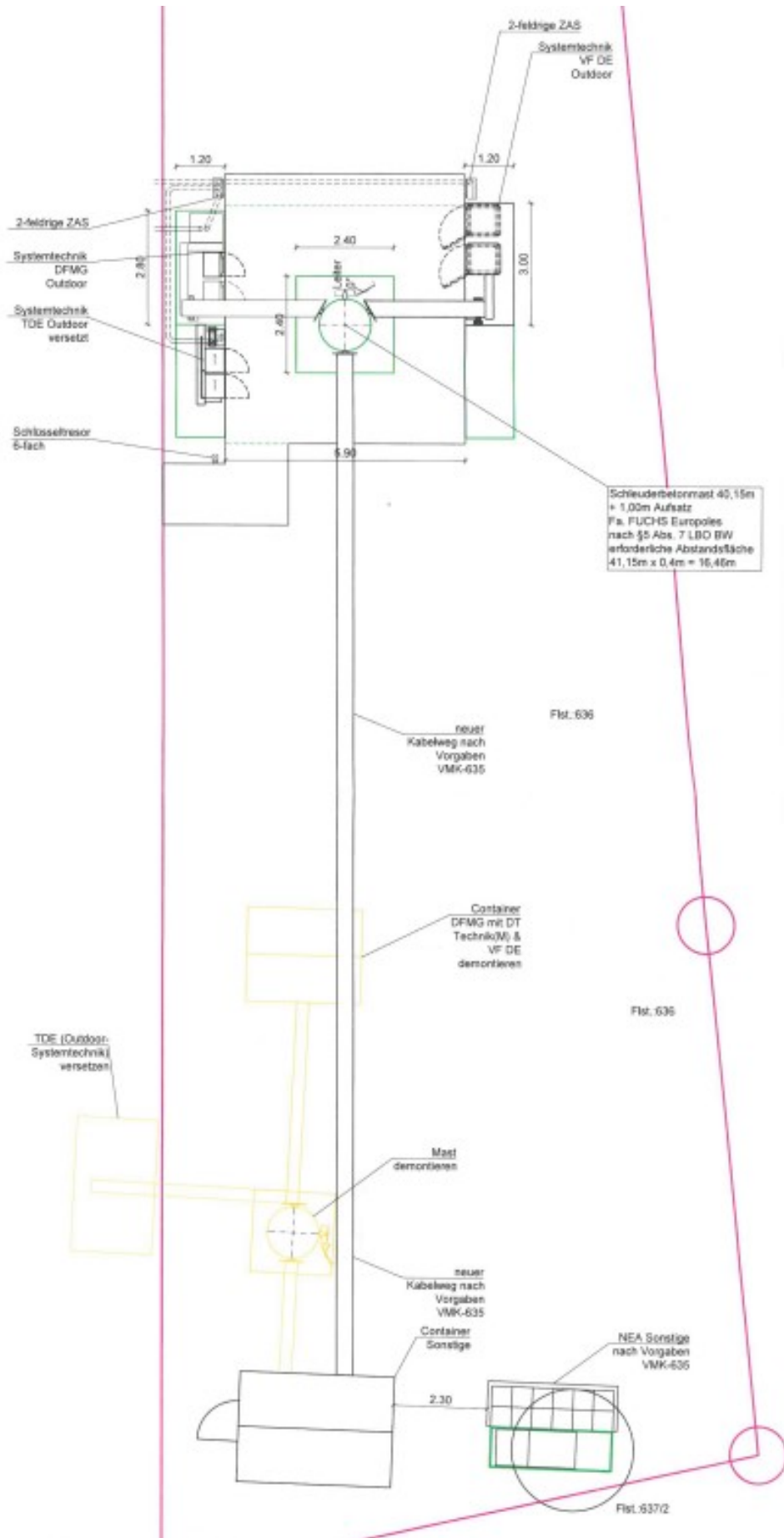
- 4. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
- 5. Der Übernahme der Abstandsflächenbaulast auf dem Flst.Nr. 637 im Gewinn Birkach in Oppelsbohm stimmt die Gemeinde zu.**
- 6. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben ferner auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



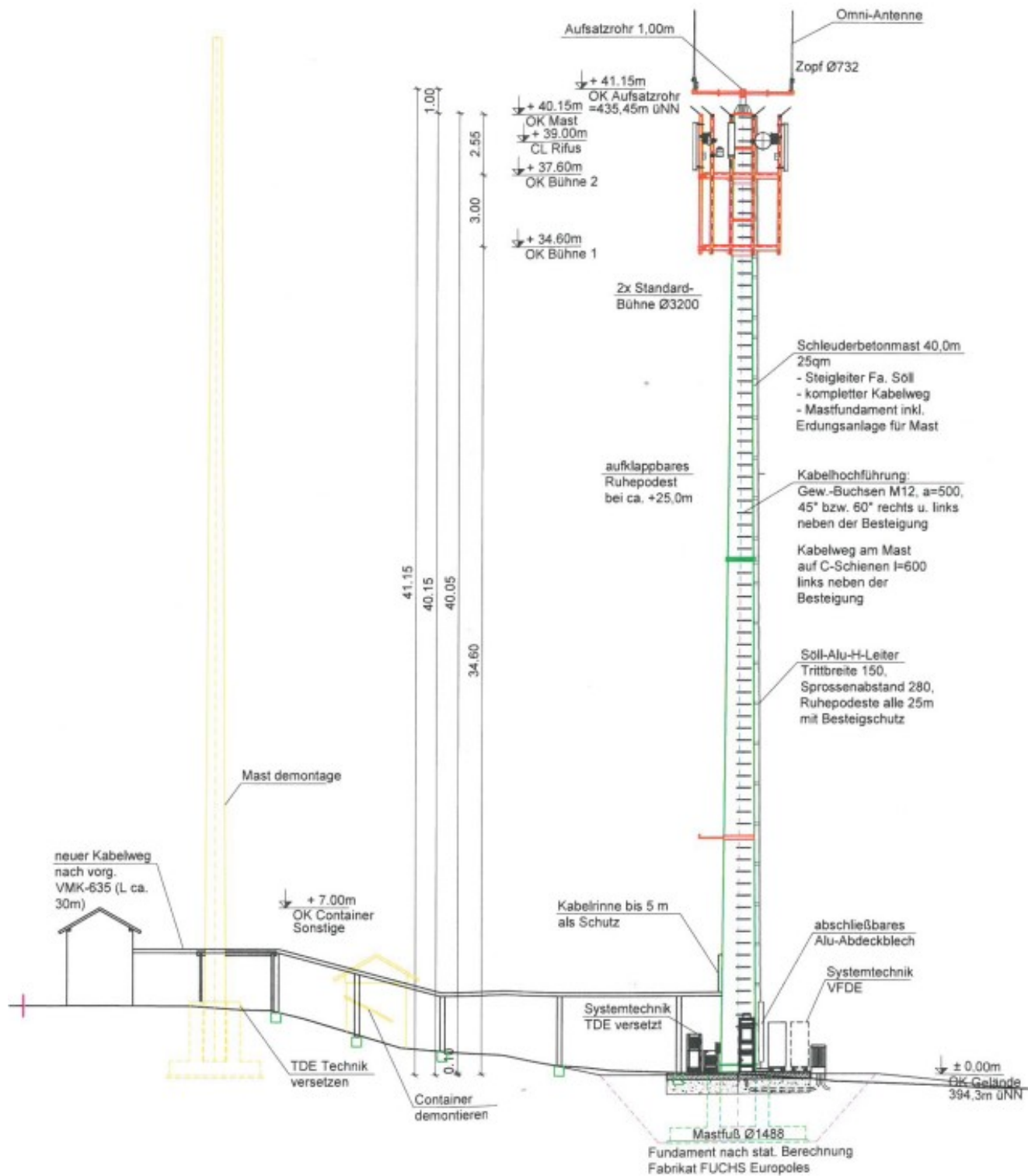
Lageplan



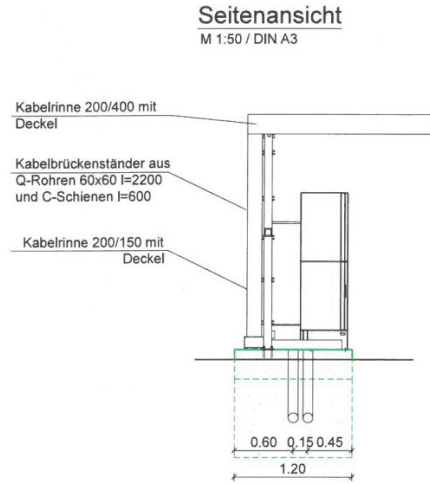
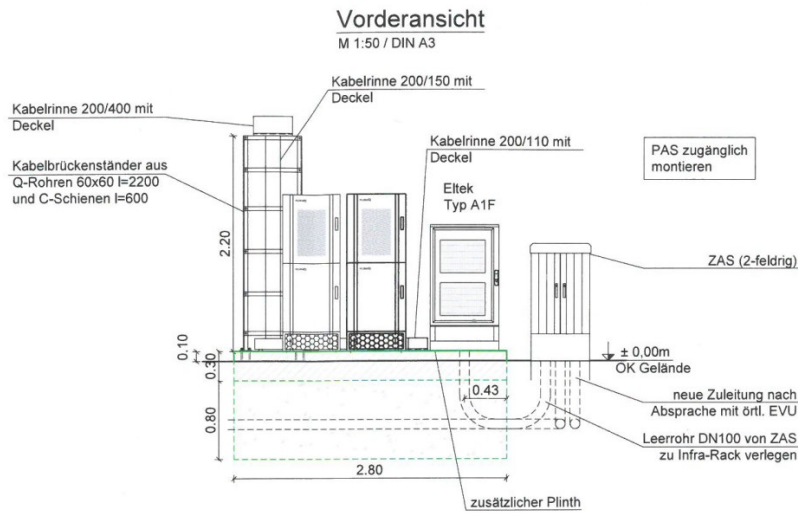
Abstandsflächenplan



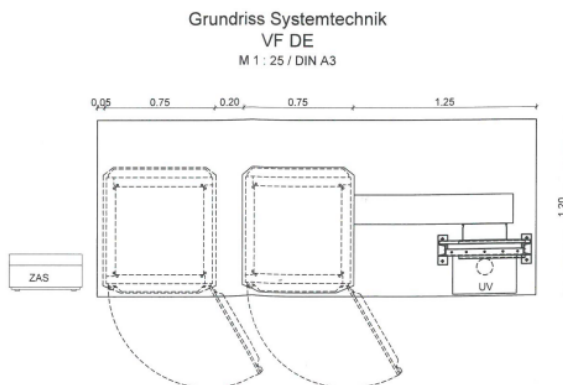
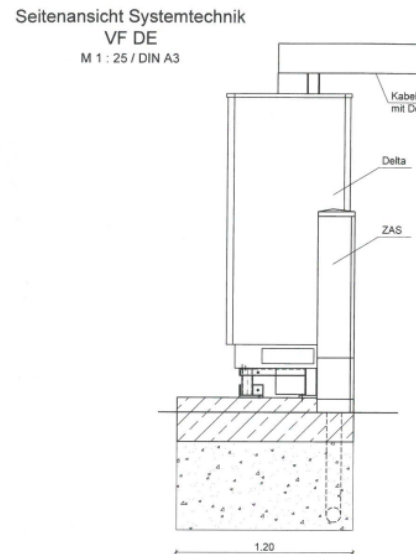
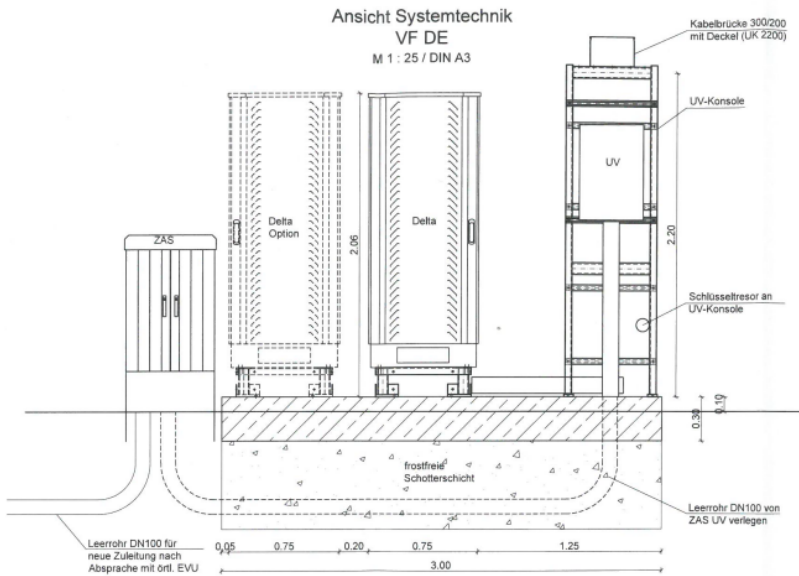
Grundriss



Ostansicht



Detailplan Systemtechnik



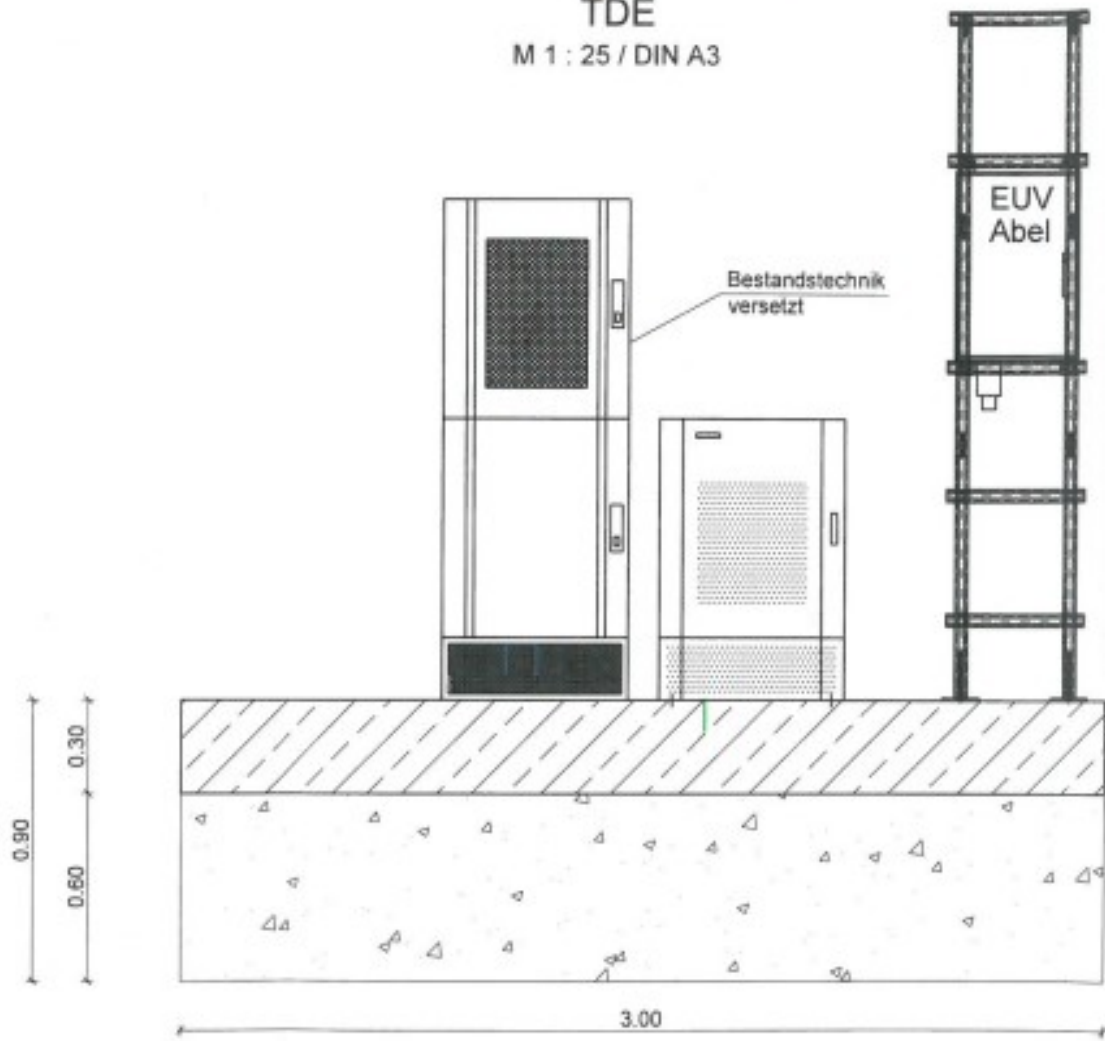
Grundriss und Detailplan Systemtechnik

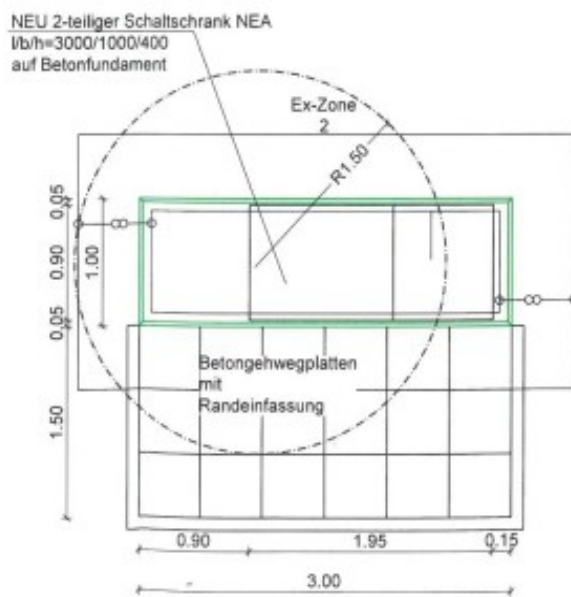
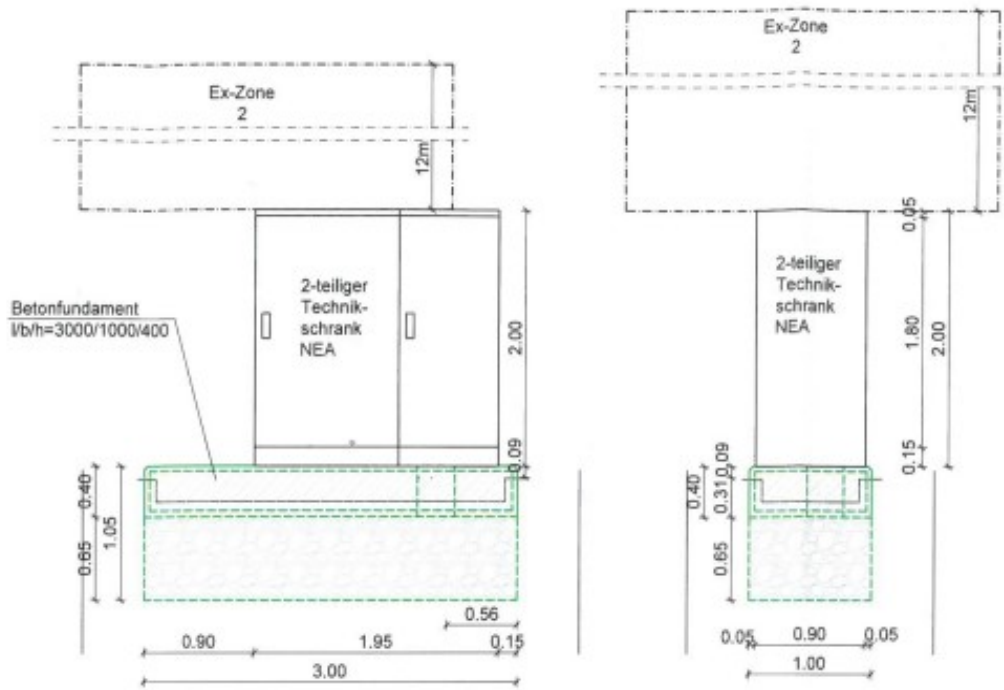
Bauantrag erstellt		
Index	Art der Änderung	
Bauherr/Auftraggeber		
 Deutsche Funkturm DFMG Deutsche Funkturm GmbH Mühlheimer Str. 98, 70372 Stuttgart Tel.: 0711/51 09 88-0	Planungsbüro (DFMG/Extern)  iwB Bautechnisches Büro Name Datum Gezeichnet: YD 16.03.2020 Vollzug: JG 13 Geprüft: BK 17073 Waldenbuch	Bauherr:  Deutsche Funkturm Produktionsbereich Mühlheimer Str. 98 70372 Stuttgart 23.0
Freigabe: (Name, Datum)		
Auftragnehmer/GU		
Entwurfsverfasser: iwB Bautechnisches Büro		
DFMG-ID/Standortname DFMG/Standortadresse		
1911772		
Winnenden 42		
Flst. 636; Gem. Oppelsbohm; 73663 Bergl.		
Planungsstatus:	Datum:	



# Ansicht Systemtechnik TDE

M 1 : 25 / DIN A3





-	Bauart
Index	Art der Bauherr/Auftrag
	Deut
DFMG Deutsche Nauheimer Str. 5 Tel.: 0711 / 51 0	
Freigabe: (Name, Datum)	
Auftragnahme	

## Technikschränk

### Verteiler:

1 x Bauakte „Schlottäcker 1“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 14.07.2020**

---

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 Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen - Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes sowie Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Ulrichstraße 20, Flst.Nr. 4, 4/2 und 4/4 in Ödernhardt**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 171/2020 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben anhand der Planunterlagen ausführlich. Er ist der Auffassung, dass eine gelungene Planung aufgelegt wurde, die die Innenhofsituation gut aufnimmt und das Ganze abrundet.

Zur Anfrage von Gemeinderat Walter bezüglich der Höhenüberschreitung teilt der Vorsitzende mit, dass es aufgrund fehlender planungsrechtlicher Regelungen oder örtlichen Bauvorschriften bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB um die Beurteilung geht, ob sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Von Seiten der Verwaltung fügt sich das Vorhaben trotz Höhenüberschreitung sehr gut in die Umgebungsbebauung ein. Das ansteigende Gelände ist in diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen. Die Höhenüberschreitung tritt nach Auffassung der Verwaltung wenn überhaupt nur unwesentlich in Erscheinung, da die bisher giebelständige Bebauung durch eine traufständige Bauweise ersetzt werden soll. Letztendlich ist aber die Baurechtsbehörde für die Beurteilung des Baugesuchs zuständig, wobei es sich hierbei immer um Einzelfallentscheidungen handelt. Anhand der vorzulegenden Straßenabwicklung wird vom Landratsamt, als auch von der Verwaltung die höhenmäßige Einfügung beurteilt. Diese Beurteilung kann auch dazu führen, dass die vorliegende Planung abgeändert werden muss, sofern das vorgesehene Gebäude aufgrund seiner Höhenausmaße den Rahmen sprengen würde.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Ulrichstraße 20“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/171/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.07.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen - Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes sowie Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Ulrichstraße 20, Flst.Nr. 4, 4/2 und 4/4 in Ödernhardt**

Der Antragsteller plant den Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes Ulrichstraße 20 auf dem Flst.Nr. 4 in Ödernhardt, welches giebelständig zur Ulrichstraße ausgerichtet ist. Anschließend soll ein Zweifamilienwohnhaus traufständig zur Straße auf den Flst.Nr. 4, 4/2 und 4/4 errichtet werden. Dabei soll die Firsthöhe ca. 10,70 m betragen und die Traufhöhe ca. 6,50 m, wodurch sich eine Satteldachneigung von 38° ergibt. Auf der Nordseite ist im Obergeschoss eine ca. 7 m lange Gaube vorgesehen, welche den gemeindlichen Vorgaben entspricht.

Da das Gelände nach Süden hin ansteigt, liegt das UG im Norden frei. Hier soll eine Doppelgarage eingebaut werden sowie der Zugang zum Gebäude erfolgen. Die Garageneinfahrt sowie der Hauszugang erhalten ein Vordach mit einer Tiefe von ca. 1,20 m. Zudem ist nördlich des Gebäudes ein Stellplatz vorgesehen. An der Ostseite ist entlang des öffentlichen Fußwegs auf Flst.Nr. 5/1 ein ca. 0,80 m hohes Geländer geplant.

Die beiden Wohnungen befinden sich im EG und OG. Über eine Treppenanlage westlich des Wohnhauses ist eine ca. 79 m<sup>2</sup> große Terrasse im EG zu erreichen, welche sich größtenteils auf der Südseite befindet. Im OG ist ebenfalls auf der Westseite ein ca. 8 m<sup>2</sup> großer Balkon geplant. Unter der Terrasse soll eine 6 m<sup>3</sup> große Zisterne eingebaut werden, in die das Regenwasser der südlichen Regenrinnen läuft. Zurzeit wird geprüft, ob das Regenwasser dezentral entwässert werden kann.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Ödernhardt. 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 nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der First des neuen Gebäudes soll ca. 0,80 m über dem des Bestandsgebäudes liegen (siehe gelbe Darstellung in den Ansichten). Die Verwaltung sieht eine Einfügung gemäß § 34 BauGB als gegeben, da bei der Höhenbewertung auch das in Richtung Süden ansteigende Gelände zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Höhenversatz der Firste von teilweise bis zu 5 m. Darüber hinaus wird die optische Höhenwahrnehmung durch die traufständige Bauweise positiv beeinflusst und die Hofsituation städtebaulich aufgewertet.

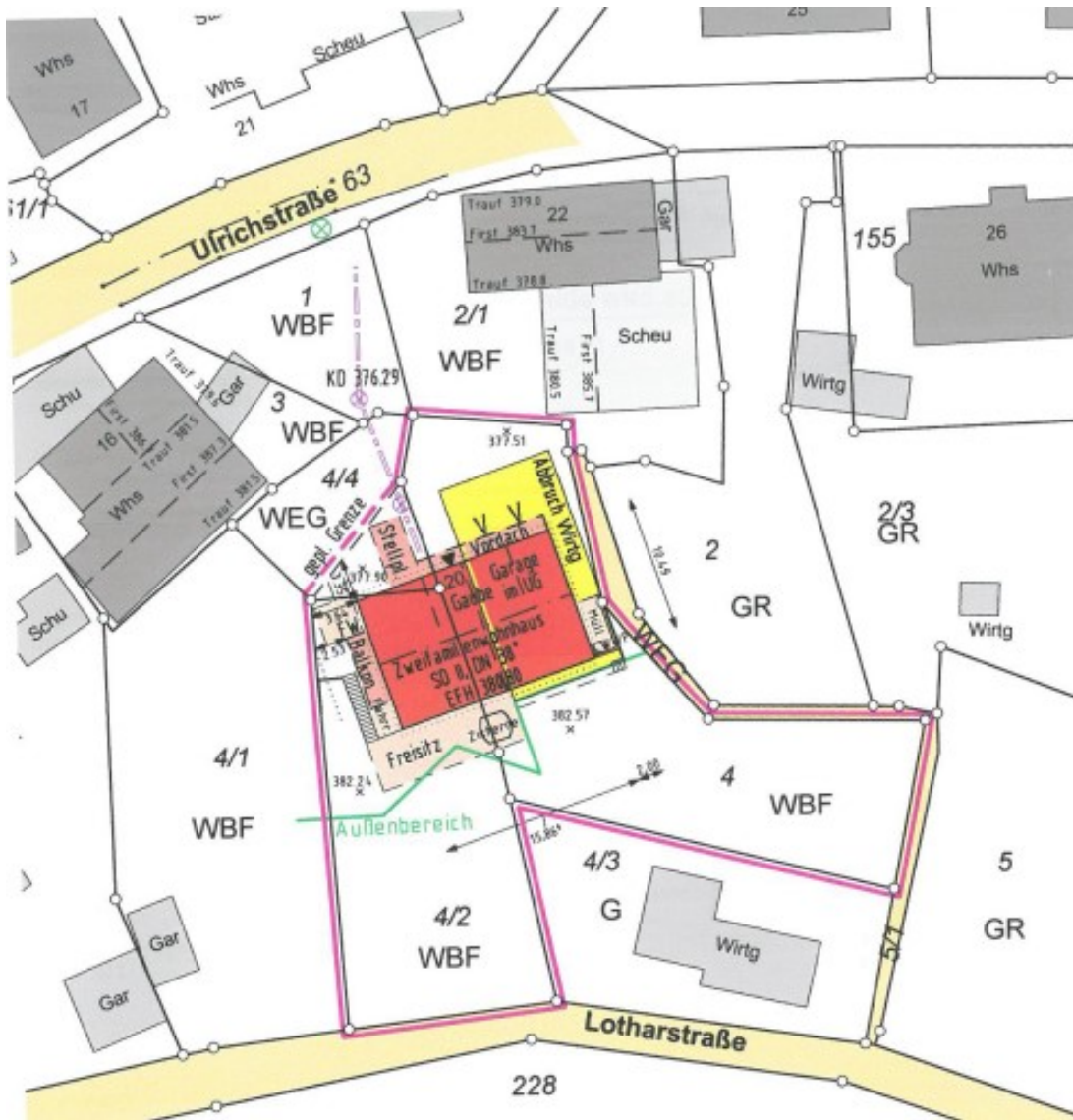
Des Weiteren wurde im Jahr 2013 vom Baurechtsamt für die betreffenden Flurstücke eine Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich vorgenommen. Diese wurde bis auf eine kleine Fläche der Terrasse bei der Planung berücksichtigt (siehe grüne Darstellung im Lageplan). Die Überschreitung der Grenze ist jedoch nach Einschätzung der Gemeinde vertretbar, da es sich hierbei nicht um einen Gebäudeteil, sondern lediglich um die Außenanlagen handelt.

Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde ist ebenfalls eingehalten. Für die zwei Wohnungen sind insgesamt drei Stellplätze erforderlich. Diese Anzahl wird mit der Doppelgarage im UG und dem Stellplatz nördlich des Gebäudes erfüllt.

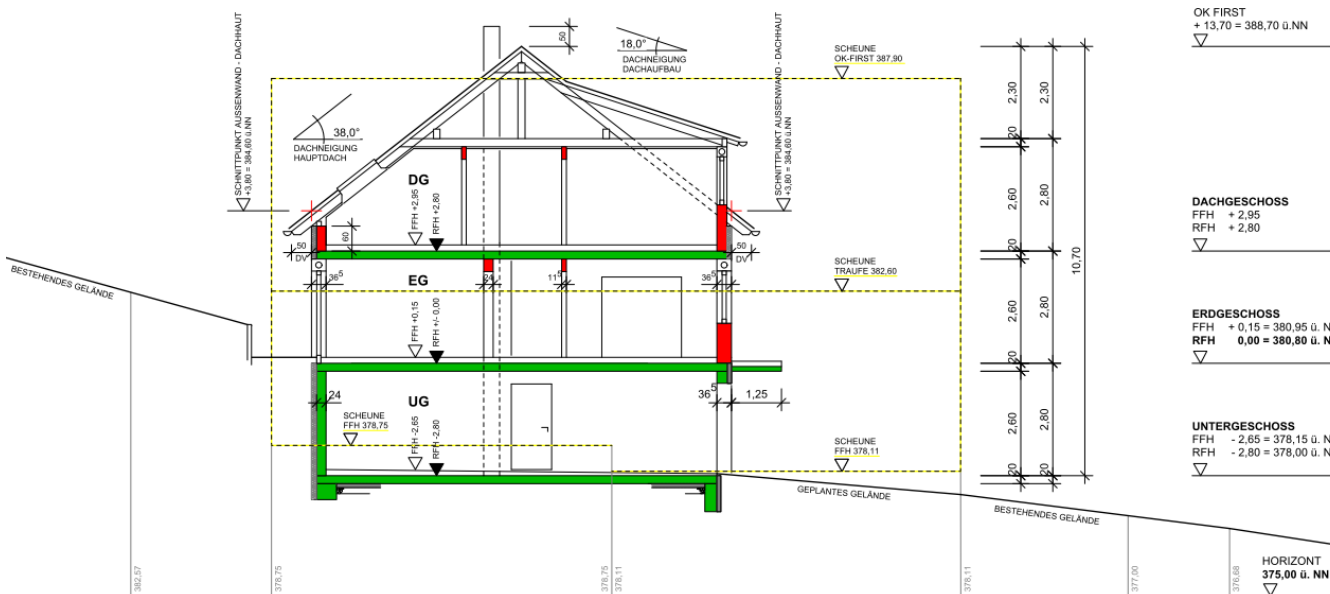
|

### **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 wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



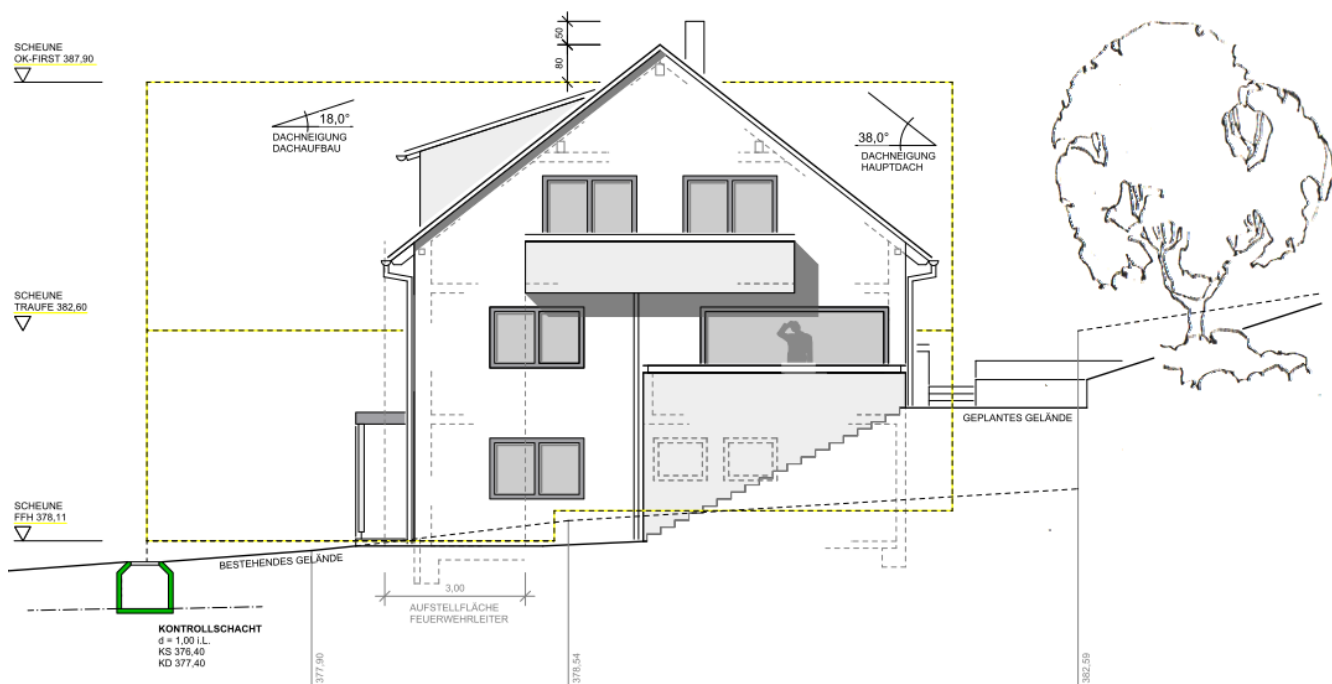
Lageplan



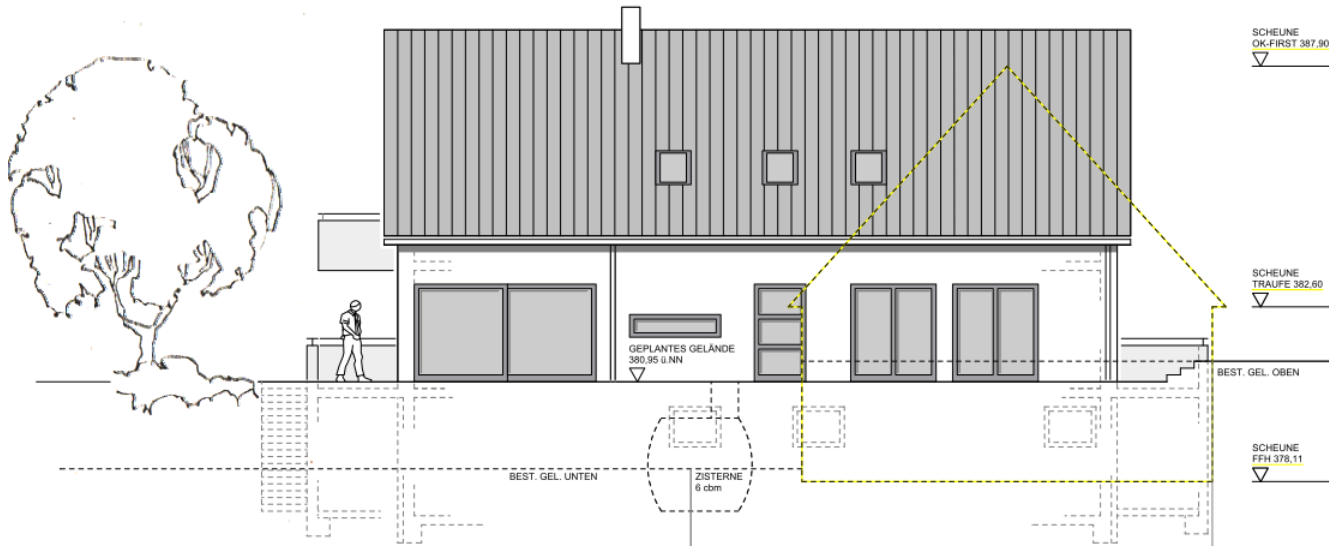
Schnitt



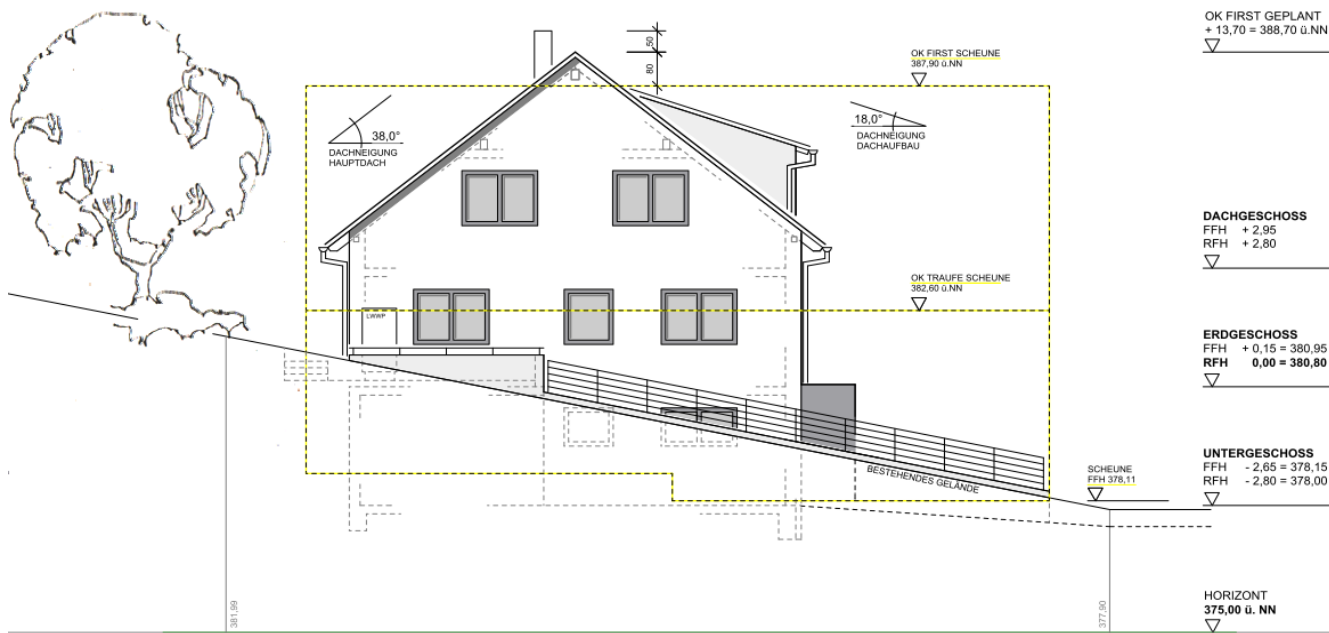
Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

SCHEUNE  
OK-FIRST 387,90

SCHEUNE  
TRAUFE 382,60

SCHEUNE  
FFH 378,11

OK FIRST GEPLANT  
+ 13,70 = 388,70 ü.NN

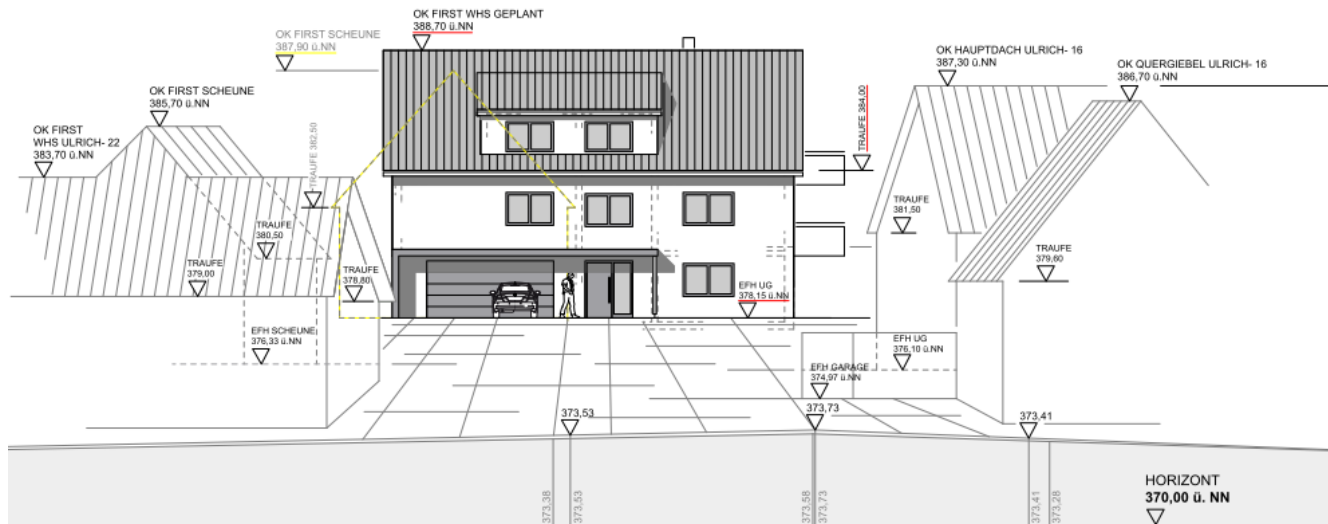
**DACHGESCHOSS**  
FFH + 2,95  
RFH + 2,80

**ERDGESCHOSS**  
FFH + 0,15 = 380,95  
RFH 0,00 = 380,80

**UNTERGESCHOSS**  
FFH - 2,65 = 378,15  
RFH - 2,80 = 378,00

**HORIZONT**  
375,00 ü. NN





Ansicht Ulrichstraße



Ansicht Ulrichstraße 3D

Verteiler:

1 x Bauakte „Ulrichstraße 20“

