

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

Öffentlicher Teil

1.1. 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:

- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz, Widderstraße 8, Hößlinswart
- Wegeneugestaltung, Stützmauer und Stellfläche, Sommerrain 7, Kottweil
- Anbau einer Diele, Anlegen einer Überdachung, einer Terrasse und einer Stützmauer, Marderstraße 19/1, Hößlinswart
- Fertigungshalle mit Lager und Garagen sowie Betriebsleiterwohnung, Heinkelstraße 8, Gewerbegebiet Erlenhof
- Errichtung einer Terrasse mit Überdachung, eines Pelletspeichers und einer Mülleimereinhausung, Amselstraße 5, Bretzenacker

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

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Sanierungsarbeiten an der Nachbarschaftsschule In den Berglen**

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass der Gemeinderat die Verwaltung in seiner Sitzung am 20.04.2021 ermächtigt hat, Angebote für die Sanierung der Nachbarschaftsschule einzuholen und anschließend die freihändigen Vergaben an die wirtschaftlichsten Bieter zu tätigen. Die Ausschreibung für die Fliesenarbeiten, die Abbrucharbeiten der WC-Anlage und die Sanitärarbeiten ist erfolgt. Die Kostenschätzung bei den Fliesenarbeiten betrug 37.000 €, die tatsächliche Vergabesumme an die Fa. Kroner liegt bei 36.134,35 €. Bei den Abbrucharbeiten beträgt die Vergabesumme an die Fa. Bühler 7.947,06 €. Die Kostenschätzung lag bei 7.616 €. Die Sanitärarbeiten werden an die Fa. Michel + Siegle zum Angebotspreis von 102.418,09 € vergeben. Hier lag die Kostenschätzung bei 100.000 €.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Sitzbank beim Trauplatz**

Gemeinderat Hammer informiert, dass die Sitzbank beim Trauplatz entfernt worden ist. Er erkundigt sich, ob vorgesehen sei, diese wieder anzubringen.

Bauamtsleiter Rabenstein geht davon aus, dass die Bank bei den Wegebauarbeiten der Flurbereinigung entfernt wurde. Die Verwaltung wird der Sache nachgehen.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

3. Bürgerfragestunde

Antigenschnelltests des Corona-Schnelltestzentrum in Oppelsbohm

Herr Müller aus Rettersburg nimmt Bezug auf das Corona Schnelltestzentrum, welches im Rathaus Oppelsbohm eingerichtet wurde. Grundsätzlich hält er die Einrichtung für eine gute Sache. Er erkundigt sich, ob die Verwaltung Einfluss auf die vom Betreiber derzeit verwendete Art der Schnelltests hat. Das Paul-Ehrlich-Institut hat eine vergleichende Evaluierung der Sensitivität von SARS-CoV-2 Antigenschnelltests herausgegeben. Die derzeit verwendeten Schnelltests haben eine Gesamt-Sensitivität von nur 40%. Je höher die Sensitivität eines Tests ist, desto sicherer erfasst er die Erkrankung.

Der Vorsitzende sagt zu, sich der Sache anzunehmen.

Zeitliche Begrenzung von Parkplätzen

Herr Weik erkundigt sich, ob angedacht sei, die Stellplätze in der Mozartstraße zeitlich zu begrenzen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Verwaltung in Zusammenarbeit mit fachkundigen Personen Vorschläge erarbeiten wird, die dem Gemeinderat dann zur Beratung vorgelegt werden.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude, Umbau einer Garage und
 Errichtung einer Pferdekoppel mit Zaunanlage sowie einer Mistmulde auf
 dem Grundstück Buchenbachstraße 35, Flst. 1815 in Rettersburg**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 1/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtseiter Rabenstein ausführlich den Sachverhalt und die einzelnen Prüfungsschritte der Verwaltung, die der Antrag im Vorfeld der Beratungen des Bau- und Umweltausschusses durchläuft. Die Klärung des anzuwendenden Planungsrechts steht dabei zunächst im Vordergrund. Bei dem vorliegenden Antrag wurde die Baurechtsbehörde um eine Mitteilung zur Innen-Außenbereichsabgrenzung (§§ 34 und 35 BauGB) gebeten. Nachdem die beabsichtigten Vorhaben aufgrund der vorgenommenen Abgrenzung des Landratsamtes im Außenbereich geplant sind, ist § 35 BauGB einschlägig. Er verweist in seinen Ausführungen zu den Prüfungsschritten innerhalb der Rechtsnorm auf eine Aussage der Landwirtschaftsverwaltung, wonach eine Privilegierung des Vorhabens nicht vorliegt, da die Antragsteller keine Landwirtschaft betreiben. Daher ist das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig. Auch nach § 35 Abs. 2 BauGB wird keine Möglichkeit gesehen, diese Nutzungen im Außenbereich zu genehmigen, da öffentliche Belange dem entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund bleibt dem Bau- und Umweltausschuss nur die Möglichkeit, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB zu versagen.

Gemeinderat Hammer erkundigt sich nach der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich.

Bauamtsleiter Rabenstein teilt mit, dass der Außenbereich hinter der Mauer des Wohnhauses beginnt und damit alle anderen baulichen Anlagen im Außenbereich von Rettersburg liegen. In den 60er, 70er bzw. 80er Jahren bildeten andere rechtliche Vorgaben bzw. andere Betrachtungen in Bezug auf die Abgrenzung des Innen- zum Außenbereich die Grundlage für die jeweilige baurechtliche Genehmigung dieser Gebäude. Die Anwendung der Rechtsnorm wurde jedoch im Laufe der Jahre, insbesondere durch die Rechtsprechung, weiter konkretisiert. Die Gemeinde ist bei ihrer Einvernehmensentscheidung an die erfolgte planungsrechtliche Einstufung der Baurechtsbehörde gebunden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass mehrere Gespräche bezüglich der nicht gegebenen Genehmigungsfähigkeit zwischen Verwaltung und Baurechtsbehörde geführt wurden. Es liegen aber gesetzliche Rahmenbedingungen vor, in denen sich die Gemeinde bei ihrer Entscheidung

bewegen muss.

Zu einer Anfrage von Gemeinderat Haller bezüglich der Zulässigkeit der Koppel teilt Bauamtsleiter Rabenstein mit, dass auch die geplante Koppel mit Einfriedung aus den genannten Gründen im Außenbereich nicht zulässig ist.

Für den Bauherrn ist das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens sehr ärgerlich, da bestehende Gebäude teilweise nur umgenutzt werden sollten, so Gemeinderat Hammer. Es gelten jedoch die Vorschriften des Baugesetzbuches, an die man sich zu halten hat.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB wird nicht erteilt, da das Bauvorhaben nicht privilegiert ist und daher nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig ist. Auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist aus Sicht der Gemeinde ausgeschlossen, da öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt sind. Das Vorhaben widerspricht aufgrund des nicht vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs teilweise den Festsetzungen des Flächennutzungsplans 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen und beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft bzw. verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben als Angrenzerin an das Baugrundstück aus den oben genannten Gründen nicht zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/001/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude, Umbau einer Garage und Errichtung einer Pferdekoppel mit Zaunanlage sowie einer Mistmulde auf dem Grundstück Buchenbachstraße 35, Flst. 1815 in Rettersburg

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Buchenbachstraße 35 in Rettersburg eine Pferdehaltung. Dafür wurde die Umnutzung des bestehenden Schuppens im Osten des Grundstücks für drei Pferdeboxen sowie die Umnutzung der Remise in ein Futterlager, welche an die vorhandene Scheune angrenzt, beantragt. Der nördliche Teil des Grundstücks ist als Pferdekoppel vorgesehen, wofür im Westen zum Grundstück Buchenbachstraße 33/1 hin ein mobiler Zaun geplant ist. Um zur Koppel zu gelangen soll die bestehende Garage als Durchgang umgebaut werden. Des Weiteren soll ein mobiler Zaun mit Tor und eine mobile Mistmulde im Süden entlang der Buchenbachstraße gebaut werden.

Das Baugrundstück befindet sich sowohl im unbeplanten Innen- als auch im Außenbereich von Rettersburg. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt verläuft die Abgrenzung direkt am Wohnhaus Buchenbachstraße 35. Somit befinden sich die Gebäude, welche umgenutzt werden sollen, sowie die Koppel und die an der Straße geplante Mistmulde im Außenbereich.

Diese Teile des Grundstücks werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Der Außenbereich 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 aber 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 Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandenen Gebäude im heutigen Außenbereich des Grundstücks wurden in den 60er, 70er bzw. 80er Jahren aufgrund einer anderen Abgrenzung des Innen- zum Außenbereichs genehmigt.

Nach Aussage des Landwirtschaftsamts betreiben die Antragsteller keine Landwirtschaft, weshalb das Vorhaben nicht privilegiert und somit nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig ist. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt aus verschiedenen Gründen vor. Zum einen steht die Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dem Vorhaben teilweise entgegen. Der Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Teil des Baugrundstücks Fläche für die Landwirtschaft dar. Nachdem die Antragsteller wie oben beschrieben keinen landwirtschaftlichen Betrieb führen, widerspricht das Vorhaben dieser Darstellung. Zum anderen ist aus Sicht der Verwaltung die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Pferdehaltung in einem bislang als Schuppen genutzten Gebäudes sowie die Einzäunung des Grundstücks und die geplante mobile Mistmulde direkt an der Buchenbachstraße verunstaltet. Darüber hinaus wäre vom Landratsamt zu prüfen, ob hinsichtlich Geruchsmissionen ausreichend Abstand zur nächstgelegenen bestehenden Wohnbebauung gegeben ist.

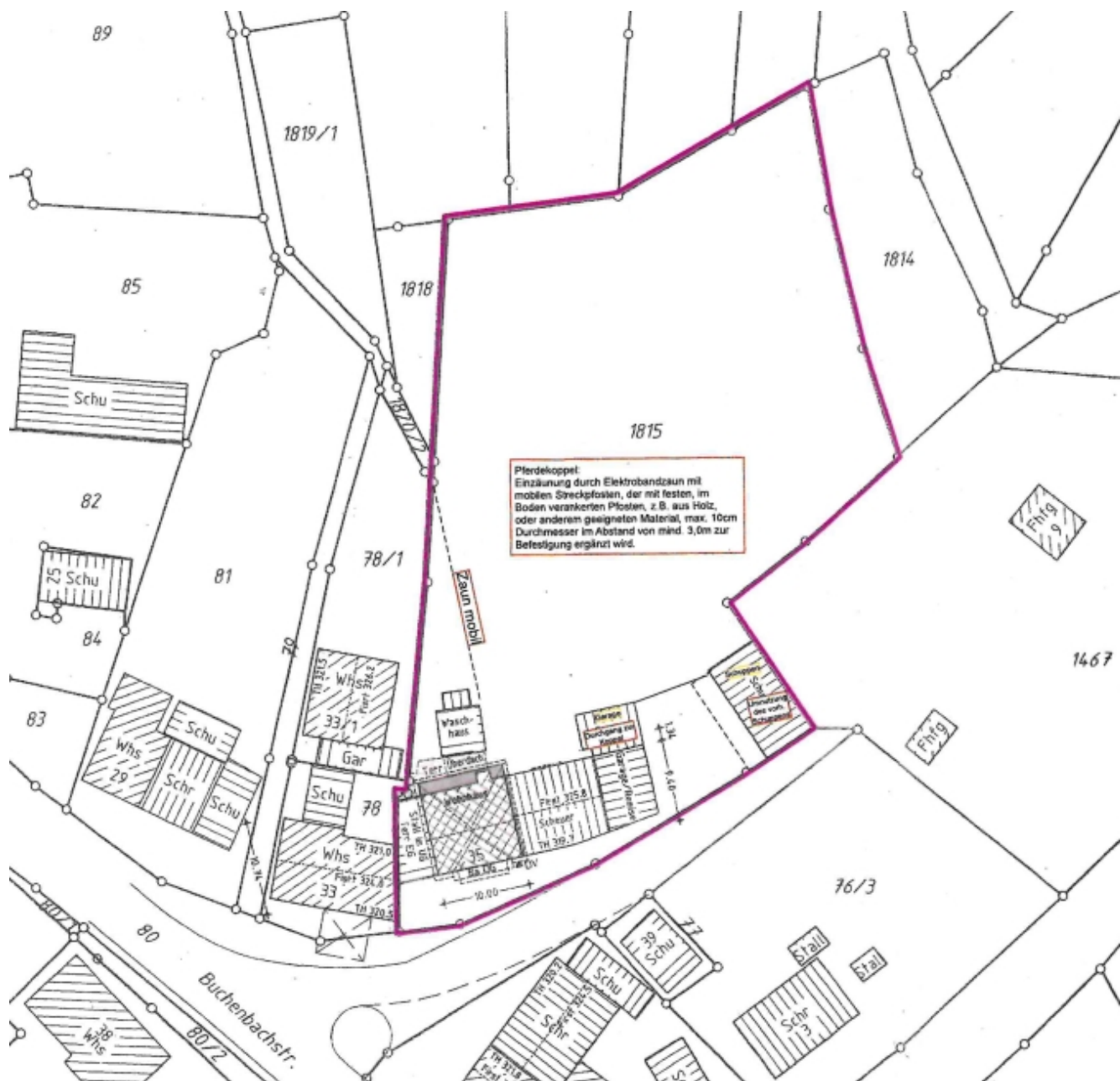
Bezüglich der nicht gegebenen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens fanden bereits mehrere Gespräche zwischen der Verwaltung und dem Baurechtsamt statt. Auch die Antragsteller hatten vor der Einreichung des Baugesuchs sowohl mit der Verwaltung als auch dem Landratsamt Kontakt. Beide Stellen wiesen jedoch darauf hin, dass das Vorhaben ohne eine Privilegierung nicht zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB zu versagen.

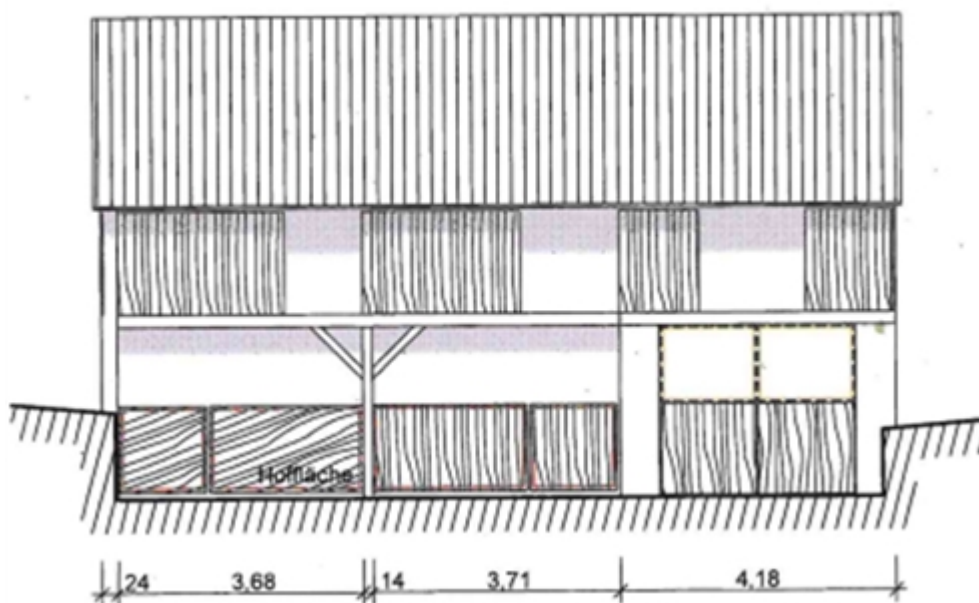
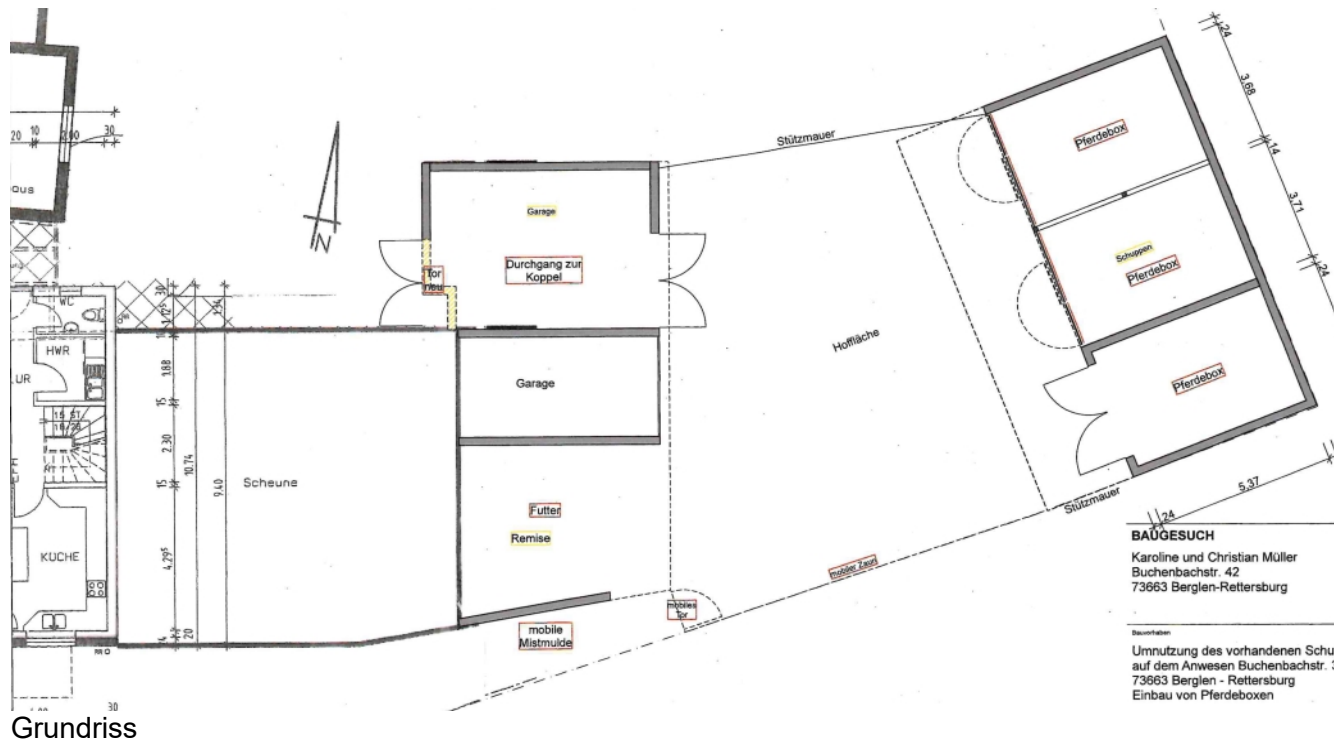
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

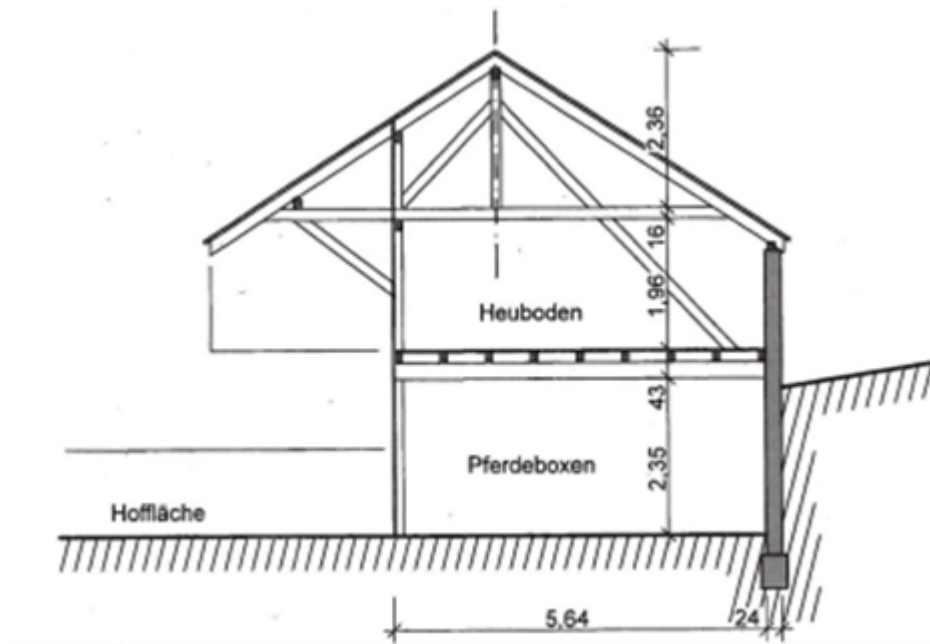
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 35 BauGB wird nicht erteilt, da das Bauvorhaben nicht privilegiert ist und daher nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig ist. Auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist aus Sicht der Gemeinde ausgeschlossen, da öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt sind. Das Vorhaben widerspricht aufgrund des nicht vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs teilweise den Festsetzungen des Flächennutzungsplans 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen und beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft bzw. verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild.**

2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben als Angrenzerin an das Baugrundstück aus den oben genannten Gründen nicht zu.



Lageplan





Schnitt des Schuppens

Verteiler:

1 x Bauakte „Buchenbachstraße 35“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Bau eines Zweifamilienwohnhauses auf Flst. 700, Brunnwiesen 3 in
 Streich**

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung abgesetzt, da der Antrag der Bauherren zurückgezogen wurde.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Gebäudeabbruch sowie Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit
Carports und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Beethovenstraße 2,
Flst.Nr. 94/1 in Oppelsbohm**

Auf die Sitzungsvorlage 3/2022, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben anhand von Planunterlagen ausführlich.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass hier ohne weitere Versiegelung von Flächen Wohnraum (sieben barrierefreie Wohnungen) geschaffen werden kann.

Zu einer Nachfrage von Gemeinderat Haller teilt Bauamtsleiter Rabenstein mit, dass die Photovoltaik-Pflicht für alle Neubauten erst ab Mai 2022 gilt.

Gemeinderat Haller führt aus, dass durch die Überschreitungen des Baufensters zusätzlicher Baugrund geschaffen wird. Vor diesem Hintergrund stellt sich für ihn die Frage, ob die Gemeinde für die zusätzliche Baulandfläche (38,5 m²) eine Abschöpfung generieren kann.

Bauamtsleiter Rabenstein teilt hierzu mit, dass das Grundstück durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans keinen Mehrwert erfährt, da die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte für das Gesamtgrundstück gültig sind und aufgrund der Grundstücksgröße auch keine Abschläge vorgenommen werden. Es besteht daher auch keine Möglichkeit der Abschöpfung.

Gemeinderat Hammer findet die Planung gelungen, stört sich aber an der Stellplatz- und Carportsituation.

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass die Forderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde mit insgesamt zehn geplanten Stellplätzen eingehalten ist. Die Anzahl und Lage der Stellplätze kann von der Verwaltung daher nicht beeinflusst werden.

Gemeinderätin Höflich fragt an, ob der Wunsch hinsichtlich des Anbringens einer Photovoltaik-Anlage an den Bauherrn weitergegeben werden kann.

Bauamtsleiter Rabenstein sagt zu, diese Anregung in die Stellungnahme der Gemeinde aufzunehmen.

Gemeinderat Hammer weist darauf hin, dass durch den Abriss des Gebäudes die Filiale der Volksbank wegfällt. Er erkundigt sich, ob ein anderer Standort hierfür vorgesehen ist.

Der Vorsitzende informiert, dass die Volksbank mit einer Filiale in Oppelsbohm auch weiterhin vor Ort sein wird.

Mit acht Ja-Stimmen und einer Enthaltung fasst der Bau- und Umweltausschuss folgenden Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein zusätzlicher Baum auf dem Baugrundstück gepflanzt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/003/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Gebäudeabbruch sowie Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit Carports und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Beethovenstraße 2, Flst.Nr. 94/1 in Oppelsbohm

Das Gebäude Beethovenstraße 2 in Oppelsbohm, in dem unter anderem eine Filiale der Volksbank ansässig ist, soll abgebrochen werden. Anschließend ist der Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohngebäudes mit sieben Wohneinheiten geplant. Davon sind die zwei Wohnungen im Dachgeschoss barrierefrei und können über einen Aufzug erreicht werden. Das Gebäude soll auf einer Grundfläche von ca. 21 m x 10 m traufständig zur Beethovenstraße mit einer Traufhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 11,25 m errichtet werden. Das Satteldach weist dabei eine Neigung von 45° auf. Zur Beethovenstraße hin sind zwei jeweils ca. 5 m lange Gauben geplant. Auf der Rückseite des Gebäudes ist ebenfalls eine ca. 13,50 m lange Gaube vorgesehen, unter der sich ein gleich langer Vorbau mit einer Tiefe von rund 2,50 m befindet. Dieser wird von den obersten beiden, barrierefreien, rollstuhlgerechten Wohnungen als Dachterrasse genutzt. Rechts und links neben des Vorbaus sind jeweils im Erdgeschoss eine ca. 7 m² große Terrasse und darüber liegend im Obergeschoss ein ca. 4 m² großer Balkon geplant. Südlich des Vorbaus ist eine ca. 4 m² große Terrasse vorgesehen.

Im Süden des Grundstücks sollen längs zum Gebäude sechs Carports sowie angrenzend ein Unterstand für Fahrräder und Mülltonnen auf einer Länge von ca. 23 m errichtet werden. Die Zufahrt zu diesen erfolgt über bestehende Zufahrt westlich des Gebäudes. Zwischen den Carports und den Terrassen ist eine Grünfläche geplant, für die das Gelände um ca. 1 m angeschüttet wird. Entlang der bestehenden Zufahrt ist daher eine bis zu 2 m hohe Stützmauer erforderlich. An der Beethovenstraße sind weitere vier Stellplätze vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „G.-F.-Händel-Straße“ aus dem Jahr 2000. Das Baufenster wird mit der nordwestlichen Gebäudeecke auf einer Länge von ca. 11 m mit bis zu einer Tiefe von ca. 3,50 m überschritten. Des Weiteren findet im Süden eine Überschreitung des Baufensters mit den Carports mit einer Tiefe bis rund 0,50 m statt.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Überschreitungen jedoch städtebaulich unbedenklich, da u.a. vom Gebäude bis zum Gehweg ein Abstand von über 2 m gegeben ist. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird auf der Grünfläche zwischen dem Gebäude und den Carports ein zusätzlicher Baum gepflanzt.

Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die maximal zulässige Traufhöhe für mindestens Zweidrittel der Gebäudelänge gilt. Durch die Gauben auf der Vorder- und Rückseite des Daches wird diese Festsetzung nicht eingehalten. Die Verwaltung ist allerdings der Auffassung, dass auch diese Überschreitung befreit werden kann, da die Unterbrechung der Traufhöhe an der Vorderseite durch zwei einzelne Gauben in den Hintergrund rückt. Die Gaube an der Rückseite des Gebäudes kann von der Beethovenstraße aus nicht wahrgenommen werden. Durch den anschließenden Vorbau ergibt sich ein einheitliches Erscheinungsbild aus Richtung Süden.

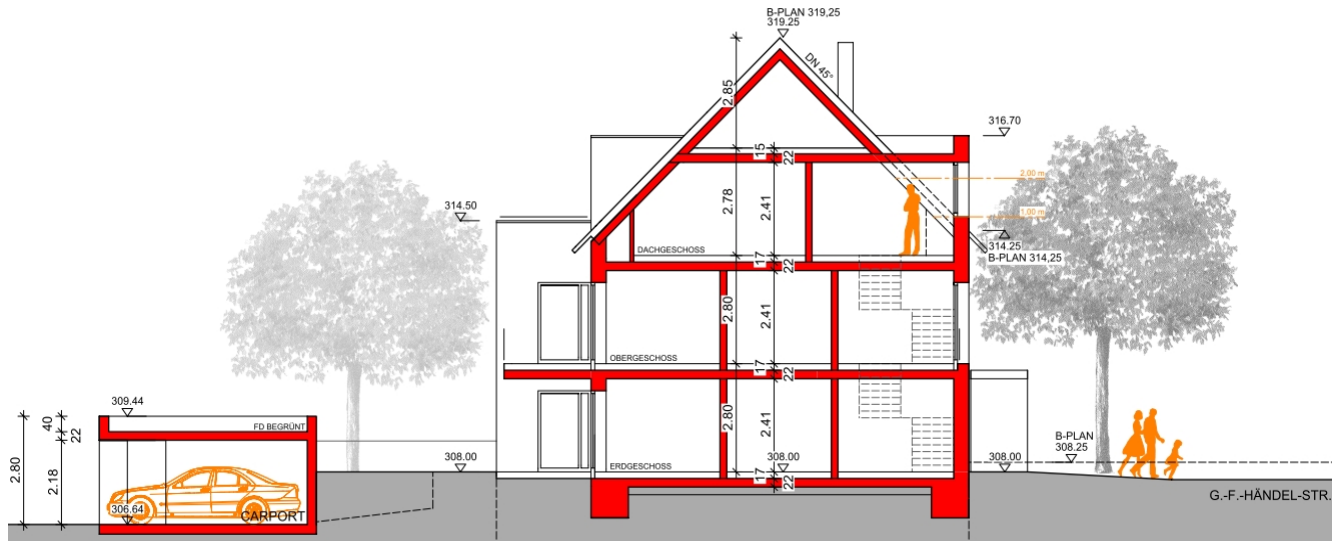
Die Forderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist mit insgesamt zehn geplanten Stellplätzen erfüllt. Da die Erschließung durch die bestehende Zufahrt ebenfalls gesichert ist, empfiehlt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

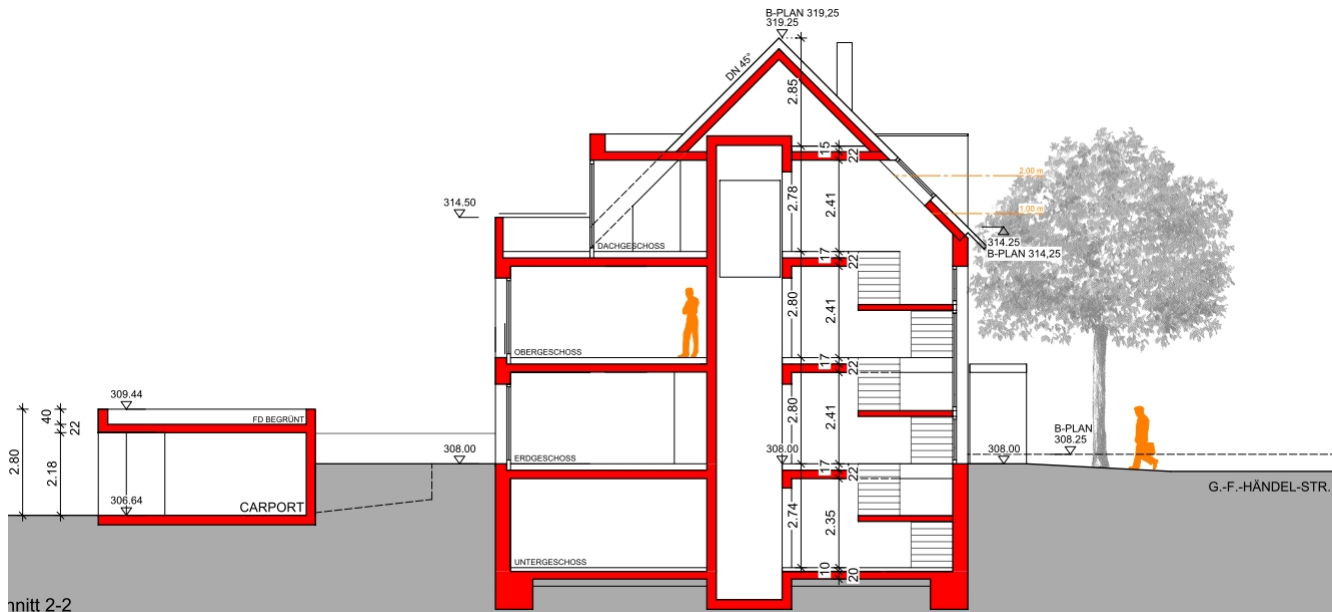
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein zusätzlicher Baum auf dem Baugrundstück gepflanzt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Lageplan



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Beethovenstraße 2“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein; Frau Regina Ehmann
	Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**7. Barrierefreier Umbau von verschiedenen Bushaltestellen im
 Gemeindegebiet**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 4/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende erteilt nach einer kurzen Einführung in die Thematik das Wort an Herrn Rebmann vom Ingenieurbüro Riker + Rebmann, der nachfolgend die Planungsentwürfe für einen barrierefreien Umbau der Bushaltestellen in Steinach, Stöckenhof, Öschelbronn und Lehenberg anhand einer PowerPoint-Präsentation ausführlich vorstellt. Auf Antrag der Gemeinde wurden die geplanten Maßnahmen zum Um-/Neubau von Bushaltestellen in das Landesprogramm 2020-2024 aufgenommen. Die Gemeinde Berglen ist für die Förderung vorgemerkt. Abschließend geht er auf die geschätzten Baukosten ein. Eine Kostenberechnung liegt noch nicht vor.

Gemeinderat Haller nimmt Bezug auf die geplante Bushaltestelle in der Buchenstraße in Steinach, die sich gegenüber der Schule befindet. Die Straßenquerung für die Schulkinder hält er für schwierig. Er würde es befürworten, die Kinder direkt am Schulhofgelände aussteigen zu lassen.

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass eine Begehung mit dem TÜV stattgefunden hat mit dem Ergebnis, dass eine komplette Einfriedung des Schulgeländes erforderlich wird. Die Bushaltestelle muss also von außerhalb des Schulgeländes zugänglich sein. Bezüglich der Bedenken von Gemeinderat Haller wegen der Querung der Straße führt Herr Rabenstein aus, dass es aufsichtsführende Lehrer/innen gibt, die eine sichere Überquerung der Straße gewährleisten müssen. Eine schriftliche Stellungnahme der Verkehrsbehörde zu dem Alternativstandort liegt aktuell noch nicht vor.

Gemeinderätin Höflich entgegnet, dass es keine Aufsicht vor Schulbeginn gibt. Um die Querung sicher zu machen, könnte sie sich vorstellen, die Straßenbreite noch weiter zu reduzieren, sodass kein weiteres Fahrzeug die Straße befahren kann.

Herr Rebmann weist darauf hin, dass dann kein Gegenverkehr mehr möglich wäre und die Buchenstraße mit Hilfe einer Einbahnregelung für den Bus gewidmet wäre.

Bürgermeister Holger Niederberger versteht die Bedenken von Gemeinderätin Höflich. Er denkt jedoch, dass man den Kindern auch eine gewisse Eigenverantwortung geben sollte.

Bezüglich der von Gemeinderat Walter angesprochenen Zufahrt zum Gebäude der Firma Hahn Metall im rückwärtigen Bereich in der Buchenstraße führt Herr Rebmann aus, dass im Bereich der Zufahrt keine Höhenänderung geplant ist.

Die Verlegung der Bushaltestelle im Stöckenhof in Fahrtrichtung Öschelbronn sieht Gemeinderat Hammer sehr kritisch. Die Kinder vom Neubaugebiet Stöckenhäule müssten zweimal eine stark befahrene Straße überqueren. Am Kreisverkehr herrscht ein großes Verkehrsaufkommen. Das Anlegen eines Zebrastreifens sollte seiner Meinung nach überlegt werden.

Auch in diesem Fall sieht der Vorsitzende eine gewisse Eigenverantwortung bei den Eltern.

Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass für das Anlegen eines Zebrastreifens die Anordnung der Verkehrsbehörde benötigt wird. Voraussetzung ist eine gewisse Frequenz. Dafür werden vom Landkreis Verkehrszählungen durchgeführt.

Gemeinderat Haller erkundigt sich, ob bei der geplanten Haltestelle im Hortensienweg (K1915) in Stöckenhof die Möglichkeit bestehe, den Gehweg mit einem Glasdach zu überbauen, um einen gewissen Wetterschutz zu haben.

Ingenieur Rebmann informiert, dass der Sicherheitsabstand bis zur Fahrbahnkante 70 cm betragen muss. Die verbleibende Restfläche des schmalen Gehwegs reicht nicht für eine sinnvolle Überdachung aus. Ein Witterungsschutz wäre nur möglich, wenn die Gemeinde Grunderwerb tätigen könnte.

Bauamtsleiter Rabenstein verweist in diesem Zusammenhang auf die Probleme beim Neubau der Bushaltestelle in Ödernhardt.

Gemeinderat Hammer geht nachfolgend auf den Vorschlag für Öschelbronn ein und erkundigt sich, ob es Vorgaben für die Größe des Wartebereichs gibt.

Herr Rebmann weist darauf hin, dass 2,50 m notwendig sind, um ohne Hilfe mit einem Rollstuhl wenden und einsteigen zu können. Die vorhandene Haltestelle im Bereich der Oleanderstraße kann nicht barrierefrei umgebaut werden. Im Bereich vor der Mauer bei Gebäude 11 wird ein erhöhter Einstiegsbereich geschaffen, um ggf. die Barrierefreiheit zu gewährleisten. So kann wenigstens im hinteren Bereich des Busses eine Aufstellbreite von 2,50 m gewährt werden.

Für den Vorsitzenden ist klar, dass dies nicht die optimale Lösung für einen barrierefreien Umbau ist. Andere Standorte an der Ortsdurchfahrt wurden geprüft, kamen jedoch wegen Grundstückseinfahrten nicht in Frage.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst mit acht Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme folgenden Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der vorgestellten Planung der barrierefreien Bushaltestellen in Steinach, Stöckenhof, Öschelbronn und Lehenberg und empfiehlt dem Gemeinderat deren Umsetzung im Jahr 2022.**
- 2. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Baubeschluss für den geplanten barrierefreien Bushaltestellenausbau in Steinach, Stöckenhof, Öschelbronn und Lehenberg zu fassen und die Verwaltung mit der Durchführung der Ausschreibung nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie der anschließenden Vergabe in eigener Zuständigkeit zu beauftragen. Sollte die Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. der Zuwendungsbescheid negativ ausfallen, ist eine Umsetzung dennoch in 2022 vorgesehen. Des Weiteren empfiehlt er, den Vorsitzenden mit dem Abschluss eines entsprechenden Honorarvertrags mit dem Ingenieurbüro Riker+Rebmann zu ermächtigen.**

3. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die außerplanmäßige Ausgabe zur Durchführung des Ausbaus der barrierefreien Bushaltestellen in Lehenberg zu beschließen. Die Finanzierung erfolgt über die nicht benötigten Finanzmittel bei den Produktsachkonten 54100000-78720000/004, 54100000-78720000/003 und 54100000-78720000/013 in Höhe von voraussichtlich 184.000 €.

Verteiler: 1 x Hauptamt
1 x Bauamt

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/004/2022	Az.: 112.21
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Vorberatung



Barrierefreier Umbau von verschiedenen Bushaltestellen im Gemeindegebiet

Das Personenbeförderungsgesetz fordert „für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs bis zum 01.01.2022 eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen.“ Eine vollständige Barrierefreiheit ist dabei sowohl im Schienen- als auch im Linienbusverkehr herzustellen und betrifft nicht nur die Fahrzeuge, sondern auch die Haltestelleninfrastruktur.

Um eine möglichst weitreichende Barrierefreiheit im ÖPNV zu erreichen, ist es im Busverkehr u.a. erforderlich, die Haltestelleninfrastruktur im Linienbusverkehr an die Bedürfnisse der mobilitätseingeschränkten Personengruppen anzupassen. Aus diesem Grund sollen die jeweiligen Haltepositionen hinsichtlich der Barrierefreiheit bestimmte Anforderungen erfüllen. Diese umfassen eine Bordsteinhöhe von mindestens 18 cm (Hochbord), einen stufenlosen, barrierefreien Zugang vom umgebenden Wegenetz zum Aufstellbereich, die Verfügbarkeit einer ausreichenden Manövrierfläche für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen sowie das Vorhandensein taktiler Bodenelemente und Leitstreifen.

In Berglen sind bereits elf Haltestellen barrierefrei ausgebaut. In den kommenden Jahren soll der barrierefreie Ausbau der übrigen Haltestellen unter Einhaltung der dafür geltenden Anforderungen weiter vorangetrieben und eine möglichst weitreichende Barrierefreiheit schrittweise hergestellt werden. Der Ausbau nach dem Stichtag 01.01.2022 ist möglich, da er im Nahverkehrsplan des Rems-Murr-Kreises ausgewiesen und begründet wurde. Die Planung des Haltestellenausbaus gestaltet sich dabei teilweise schwierig, da verschiedene Punkte wie beispielsweise Grundstückszufahrten, Anfahrtsradien und verkehrsrechtliche Regelungen beachtet werden müssen.

In der Gemeinde Berglen sollen in diesem Zusammenhang als nächstes die Bushaltestellen in Stöckenhof, Öschelbronn, Steinach und Lehenberg barrierefrei ausgebaut werden.

In Steinach wird von der Verwaltung nicht mehr die Lösung, welche zwei Bushaltestellen in der Erlen- und Silberpappelstraße vorsieht, favorisiert, sondern eine Lösung gegenüber der Schule, die ebenfalls den Entfall der bestehenden Haltestelle mit sich bringt.

Der barrierefreie Umbau von bereits bestehenden Bushaltestellen sowie auch der Neubau barrierefreier Bushaltestellen sind Fördertatbestände nach LGVFG (Landesgemeinerverkehrsfinanzierungsgesetz). Der Fördersatz beträgt maximal 75% für Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit.

Die maximal zuwendungsfähigen Investitionskosten laut dem Ingenieurbüro Riker+Rebmann betragen:

- Busbucht 75% Förderung aus 40.000 € netto, also 75% Förderung aus 47.600 € brutto = **max. 35.700 €**
- Fahrbahnrand 75% Förderung aus 25.000 € netto, also 75% Förderung aus 29.750 € brutto = **max. 22.312,50 €**
- Witterungsschutz 75% Förderung aus 12.000 € netto, also 75% Förderung aus 14.280 € brutto = **max. 10.710 €**

Förderfähig sind nur Vorhaben, deren Fördermittel über der Bagatellgrenze von 100.000 € brutto liegen. Es können mehrere Maßnahmen des barrierefreien Um- oder Neubaus von Bushaltestellen zu einem Maßnahmenbündel zusammengefasst werden, damit die Bagatellgrenze überschritten ist. Des Weiteren kann eine Zuwendungspauschale für Planungskosten gewährt werden. Diese Pauschale beträgt 10% von den zuwendungsfähigen Investitionskosten.

Das Förderverfahren wurde bereits eingeleitet. Auf Antrag der Gemeindeverwaltung wurden die geplanten Maßnahmen zum Um-/Neubau von Bushaltestellen in das Landesprogramm 2020-2024 aufgenommen. Darin sind 22 Haltepunkte für einen barrierefreien Ausbau vorgesehen. Es besteht nun die Möglichkeit, bis Ende 2023 einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zu stellen. Umsetzungsfristen sind nicht festgelegt. Ein Baubeginn vor Erlass eines Zuwendungsbescheids ist grundsätzlich förderschädlich. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn kann jedoch beantragt werden.

Nach der abschließenden Beratung im Gemeinderat wird vom Hauptamt der Förderantrag gestellt. Sobald die Unbedenklichkeitsbescheinigung seitens des Landes vorliegt, sollen die Maßnahmen ausgeschrieben werden.

Das Ingenieurbüro Riker+Rebmann aus Murrhardt wird jeweils Planungsentwürfe erstellen, welche im Vorfeld zur Sitzung noch in das Ratssystem eingestellt werden. Eine Kostenberechnung liegt noch nicht vor, weshalb die Kosten vom Ingenieurbüro überschlägig geschätzt werden.

Für den Ausbau der barrierefreien Bushaltestellen in Lehnenberg wurden keine Haushaltsmittel für das Jahr 2022 eingeplant, diese sind im Haushalt erst für die Jahre 2023 bzw. 2024 vorgesehen. Da jedoch für den barrierefreien Ausbau in Oppelsbohm 301.000 € für das Jahr

2022 zur Verfügung stehen, welche voraussichtlich in diesem Jahr nicht benötigt werden, ist die Maßnahme über das Produkt 54100000 finanziert.

Für die Bushaltestellen in Steinach, Stöckenhof und Öschelbronn sind jeweils Haushaltsmittel im Jahr 2022 vorhanden.

Ein Vertreter des Ingenieurbüros wird in der Sitzung anwesend sein und die oben genannten Bushaltestellen vorstellen.

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

1. **Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von der vorgestellten Planung der barrierefreien Bushaltestellen in Steinach, Stöckenhof, Öschelbronn und Lehenberg und empfiehlt dem Gemeinderat deren Umsetzung im Jahr 2022.**
2. **Der Bau- und Umweltschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Baubeschluss für den geplanten barrierefreien Bushaltestellenausbau in Steinach, Stöckenhof, Öschelbronn und Lehenberg zu fassen und die Verwaltung mit der Durchführung der Ausschreibung nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie der anschließenden Vergabe in eigener Zuständigkeit zu beauftragen. Sollte die Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. der Zuwendungsbescheid negativ ausfallen, ist eine Umsetzung dennoch in 2022 vorgesehen. Des Weiteren empfiehlt er, den Vorsitzenden mit dem Abschluss eines entsprechenden Honorarvertrags mit dem Ingenieurbüro Riker+Rebmann zu ermächtigen.**
3. **Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat ferner, die im Haushalt 2022 geplanten Finanzmittel für den barrierefreien Ausbau der Haltestellen in Oppelsbohm in Höhe von 301.000 € teilweise für den Ausbau in Lehenberg zu verwenden, da für die Maßnahme keine Finanzmittel in den Haushalt 2022 eingestellt wurden.**

Verteiler:

1 x Hauptamt
1 x Bauamt

Riker + Rebmann Beratende Ingenieure, PartG mbB
Nägelestraße 2, 71540 Murrhardt, Tel.: 07192/93599-0, Fax.: 07192/93599-19
E-Mail: Ingenieure@Riker-Rebmann.de, Internet: www.riker-rebmann.de

Leistungsverzeichnis Kurz- und Langtext
Zusammenstellung

Projekt: 2674 Bushaltestellen Berglen
LV: 2 Kostenberechnung 2022

Ordnungszahl	Kurztext	Betrag in EUR
01.	Haltestelle 15 Öschelbronn Ri Rettersburg	6.000,00
02.	Haltestelle 16 Öschelbronn Ri Stöckenhof	5.000,00
03.	Haltestelle 17 Stöckenhof Ri Öschelbronn	19.000,00
04.	Haltestelle 18 Stöckenhof Ri Winnenden	45.000,00
05.	Haltestelle 21 Lehenberg Ri Spechtshof	58.000,00
06.	Haltestelle 22 Lehenberg Ri Breuningsweiler	24.000,00
07.	Haltestelle 29 Steinach Buchenstraße Nord	56.000,00
	Summe LV 2 Kostenberechnung 2022	213.000,00
	Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus in Höhe von 19,00 %	213.000,00 EUR 40.470,00 EUR
		253.470,00 EUR
		Gerundet 255.000,00 EUR

VORABZUG

Finanzierung des barrierefreien Ausbaus der Bushaltestellen in Lehenberg

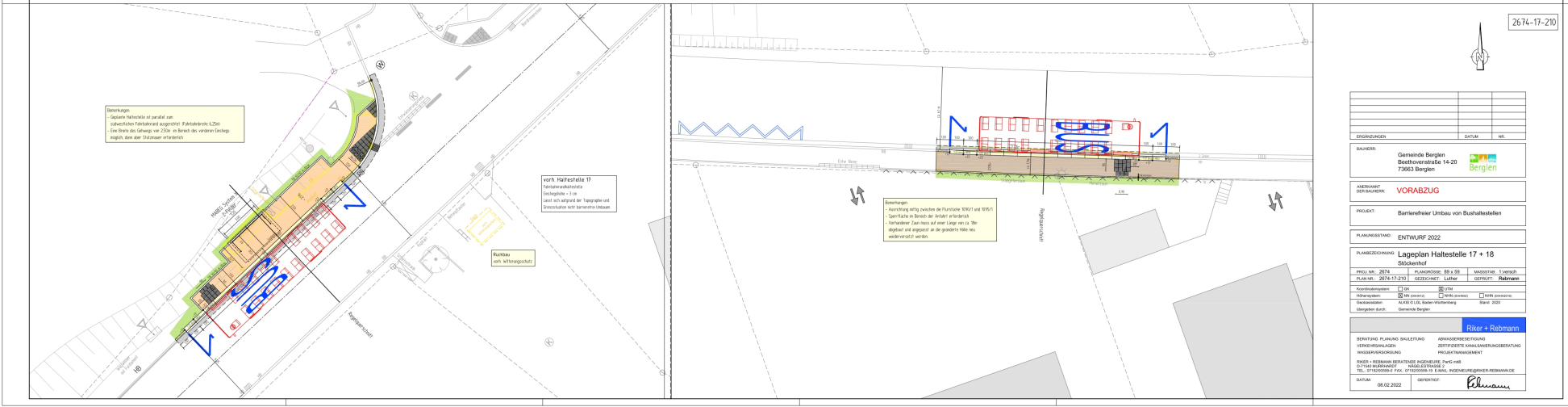
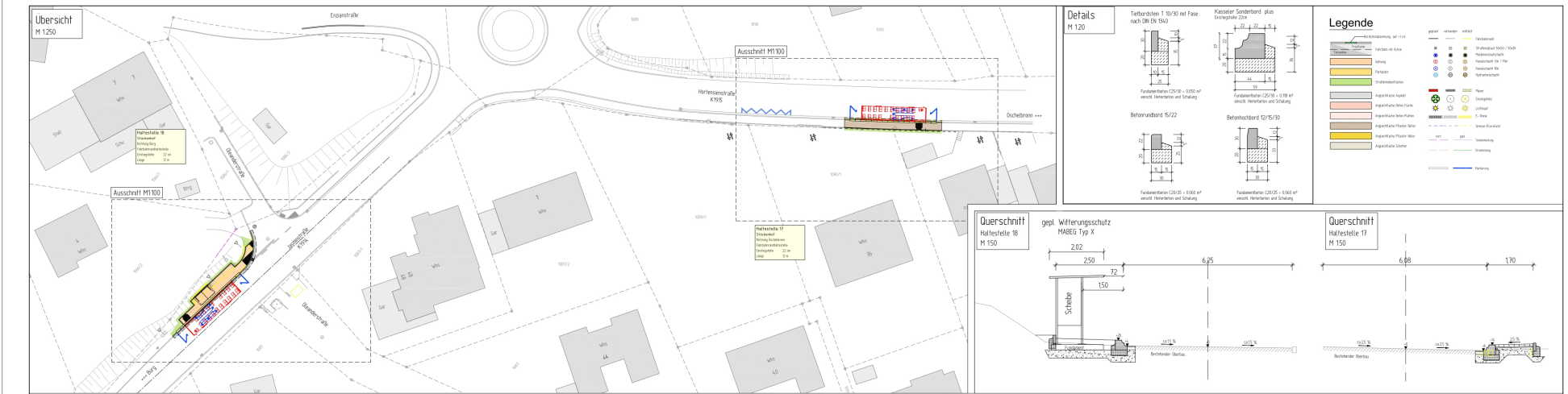
Für den Ausbau der Bushaltestellen in Lehenberg sind im Haushalt 2022 keine Finanzmittel vorgesehen. Bevor die Kostenberechnung vom Ingenieurbüro Riker+Rebmann für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen vorlag, ist die Verwaltung davon ausgegangen, dass für den Ausbau der Bushaltestellen in Lehenberg die im Haushalt 2022 für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen in Oppelsbohm bereitgestellten Finanzmittel in Höhe von 301.000 € herangezogen werden müssen. Da laut der Kostenberechnung die Kosten für die Bushaltestellen in Stöckenhof, Öschelbronn und Steinach jedoch weit unter dem Haushaltsansatz 2022 liegen, kann die Differenzsumme für die Bushaltestellen in Lehenberg verwendet werden (siehe nachfolgende Tabelle):

Bushaltestellen	Produktnr.	Bezeichnung	HH-Ansatz 2022	Kostenberechnung R+R	Freie Mittel
Öschelbronn	54100000-78720000/004	Bereitstellung, Unterhaltung, Instandhaltung und Betrieb von Gemeindestraßen-Tiefbaumaßn.	105.000 €	vorauss. 14.000 €	vorauss. 91.000 €
Stöckenhof	54100000-78720000/003	Bereitstellung, Unterhaltung, Instandhaltung und Betrieb von Gemeindestraßen-Tiefbaumaßn.	135.000 €	vorauss. 77.000 €	vorauss. 58.000 €
Steinach	54100000-78720000/013	Bereitstellung, Unterhaltung, Instandhaltung und Betrieb von Gemeindestraßen-Tiefbaumaßn.	102.000 €	vorauss. 67.000 €	vorauss. 35.000 €
Gesamt			342.000 €	Gesamt vorauss. 158.000€	Gesamt vorauss. 184.000 €



Kostenberechnung Lehenberg vorauss. 98.000 €

→ Die im Haushalt 2022 bereitgestellten Finanzmittel in Höhe von 301.000 € für den Ausbau der barrierefreien Bushaltestellen in Oppelsbohm bleiben somit weiterhin bestehen, sodass die Planung vorangetrieben werden kann.

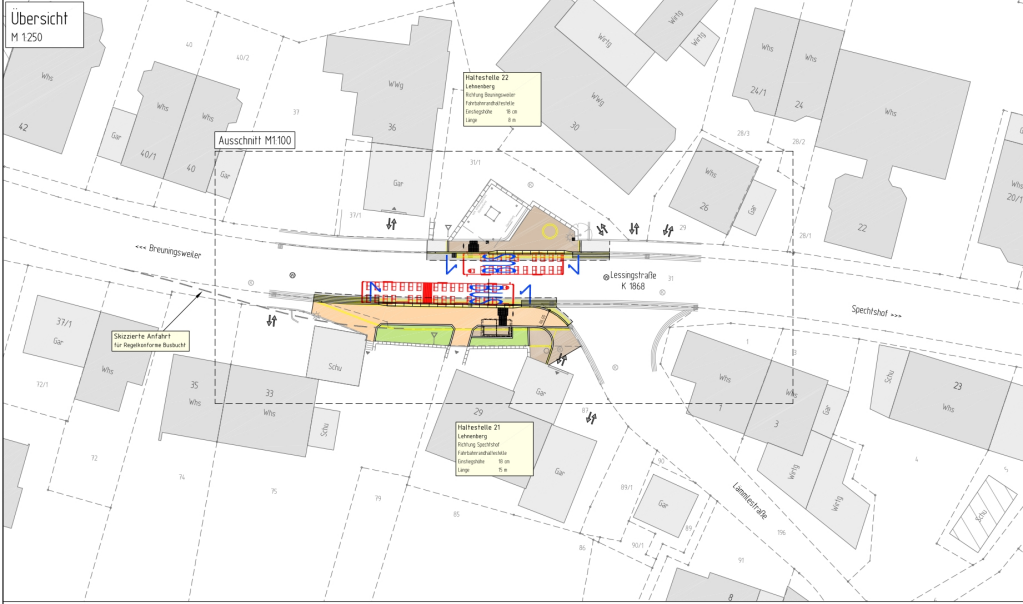


2674-17-210

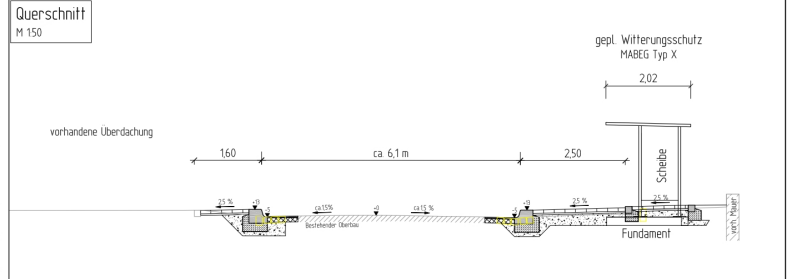
↑

ESSENZANGELEGENHEIT	DATUM	NR.
BÄUERLEIN	Gemeinde Berglen	
	Boothventrstraße 14-20	
	73663 Berglen	
ANWENDER/DEZIGNER	VORABZUG	
PROJEKT	Barrierefreier Umbau von Bushaltestellen	
PLANNUMMERN	ENTWURF 2022	
PLANBEZUGSNUMMERN	Lageplan Haltestelle 17 + 18	
	Stückentwurf	
PROJEKTNR.	2024-17-210	GEZEICHNET: Lüthy
PROJEKTLEITER	GERÄTET: Lüthy	REVISIONEN: Rettemann
KOMMUNIKATION		
BRUNNEN		
DRUCK		
DRUCKART		
DRUCKSTÄDE		
DRUCKART		
DATUM	18.02.2022	GEPRÜFT: Rettemann

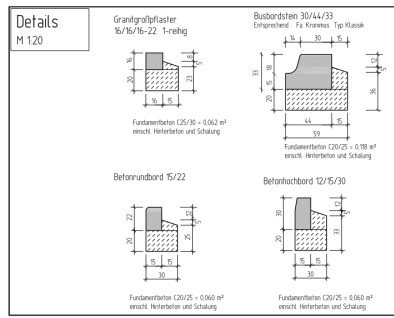
Übersicht
M 1:250



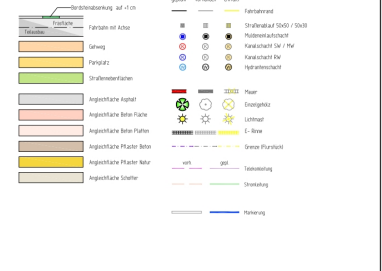
Querschnitt
M 1:50



Details
M 1:20

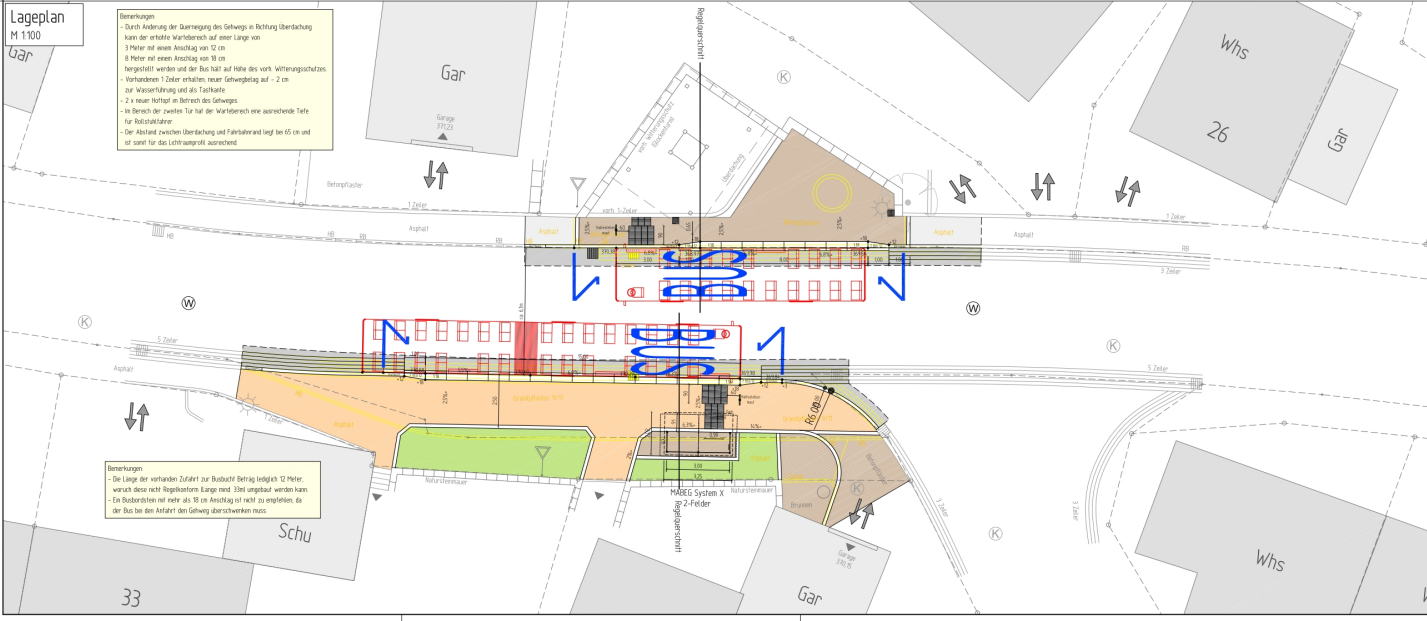


Legende



Lageplan
M 1:100

Bemerkungen
- Durch Änderung der Querriegelung des Gehwegs in Richtung Überdachung kann der erhöhte Warterbereich auf einer Länge von 3 Metern mit einem Anschlag von 12 cm x 8 Meter mit einem Anschlag von 18 cm hergestellt werden und der Bus halt auf Höhe des vork. Witterungsschutzes. Vorhandener 1. Oberer Bereich: neuer Gehwegbelag mit 2 cm zur Wasserführung und als Tackelsteine.
- 2 x neuer Haltort im Bereich des Gehwegs
- Im Bereich der zweiten Tür hat der Warterbereich eine ausreichende Tiefe für Rollstuhlfahrer.
- Der Abstand zwischen Überdachung und Fahrbahnbelag liegt bei 65 cm und ist somit für das Lichtausmaß ausreichend.



Bemerkungen
- Die Länge der vorhandenen Zufahrt zur Bushaltestelle beträgt 12 Meter. Wenn diese nicht Regelleistungsfläche sind, sind sie umgebaut werden kann.
- Ein Busstoppblech mit mehr als 18 cm Anschlag ist nicht zu empfehlen, da der Bus bei den Anfahrt den Gehweg überfahren muss.

2674-21-210

ERGÄNZUNGEN	DATUM	NR.
BÄHMERR:	Gemeinde Berglen Beethovenstraße 14-20 73663 Berglen	
ANERKANNT DER BÄHMERR:	VORABZUG	
PROJEKT:	Barrierefreier Umbau von Bushaltestellen	
PLANUNGSSTAND:	ENTWURF 2022	
PLANBEZEICHNUNG:	Lageplan Haltestelle 21 + 22 Lehnberg	
PROJ. NR.:	2674	PLANGRÖßE: 80 x 50
PLANNR.:	2674-21-210	GEZEICHNET: L. Lehner
MASSSTAB:	1:verschied.	GEPRÜFT: R. Reibmann
Kontrollsysteme:	<input type="checkbox"/> GK	<input checked="" type="checkbox"/> UTM
Höhenystem:	<input checked="" type="checkbox"/> NN (DIN EN ISO 19752)	<input type="checkbox"/> NN (DIN EN ISO 19752)
Gestelljahr:	AUGUS 15.02. Baden-Württemberg	Stand: 2020
Übergeben durch:	Gemeinde Berglen	
Riker + Reibmann		
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG	ARBEITSBEREITUNG	ZERTIFIZIERTE KANALISIERUNGSBERATUNG
VERKEHRSSACHGEBER	PROJEKTLEITUNG	PROJEKTLEITUNG
WASSER-UND ABWASSERTECHNIK	PROJEKTLEITUNG	PROJEKTLEITUNG
INDEXT- + BEBAUUNGSBERATUNG	PROJEKTLEITUNG	PROJEKTLEITUNG
D-PLAN MURBAU	PROJEKTLEITUNG	PROJEKTLEITUNG
TEL: 07143 900000 FAX: 07143 900001 E-MAIL: INGENIEURBÜRO@RIKER-REIBMANN.DE		
DATUM:	08.02.2022	GEFERTIGT:



Barrierefreie Bushaltestellen

Steinach
Stöckenhof
Öschelbronn
Lehnenberg

Bau- und Untweltausschuss am 15.02.2022



Gliederung

1. Ziel
2. Formen von Bushaltestellen
3. Regelkonforme Busbucht
4. Barrierefreiheit
5. Bordsteine für Bushaltestellen
6. Taktiles Blindenleitsystem
7. Beispiele Witterungsschutz
8. Fördermöglichkeiten durch das Land Baden-Württemberg
9. Zuwendungsfähige Kosten (Beispiele)
10. Haltestelle in Steinach – Buchenstraße (Nr. 29)
11. Haltestellen im Stöckenhof – Hortensien- u. Jasminstraße (Nr. 17 + 18)
12. Haltestellen in Öschelbronn – Lilienstraße (Nr. 15 + 16)
13. Haltestellen in Lehnenberg – Lessingstraße (Nr. 21 + 22)
14. Baukosten

Bau- und Untweltausschuss am 15.02.2022

1. Ziel

- **PBefG § 3 Abs.3 Satz 3 (Personenbeförderungsgesetz):**

„Der Nahverkehrsplan hat die Belange der in der Mobilität oder sensorisch eingeschränkten Menschen mit dem Ziel zu berücksichtigen, für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs bis zum 1. Januar 2022 ein vollständige Barrierefreiheit zu erreichen“.

- **BGG § 4 Satz 1 (Behindertengleichstellungsgesetz):**

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind“.

Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022

2. Formen von Bushaltestellen

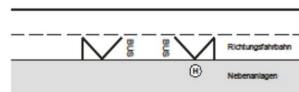


Abbildung 1: Prinzipskizze Haltestelle am Fahrbahnrand

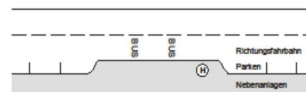


Abbildung 2: Prinzipskizze Buskap

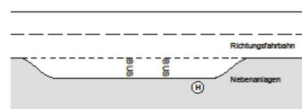


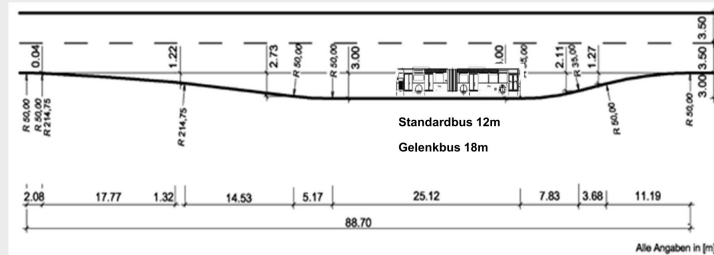
Abbildung 3: Prinzipskizze Busbucht

→ **Busbuchten in dieser Form können nur schlecht angefahren werden**

Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022

3. Regelkonforme Busbucht

Entsprechend der RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen):
Gesamtlänge 89 Meter



→ Hierfür fehlt im Bestand in den meisten Fällen der Platz

Entsprechend den **Empfehlungen der VVS** für barrierefreie Bushaltestellen ist eine Busbucht bei Anfahrt mit geringer Geschwindigkeit (30km/h) kann eine Busbucht auch mit einer **Gesamtlänge von 72 Meter** möglich.

Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022

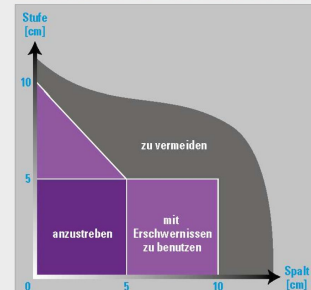
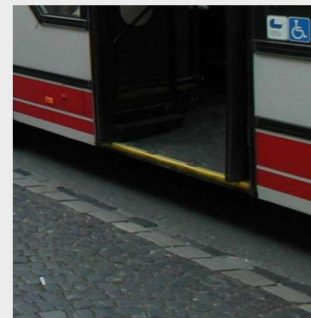
4. Barrierefreiheit

Problematik:

- Im Bestand besteht teilweise ein großer Höhenunterschied zwischen dem Wartebereich und dem Einstieg des Busses.

Ziel des Umbaus:

- Das Spaltmaß in Lage und Höhen auf ca. 5 cm zu reduzieren.
- Da Einstiegsniveau eines Niederflerbusses liegt bei ca. 25 cm. Dieses Niveau kann bei Fahrzeugen mit Neigetechnik abgesenkt werden.

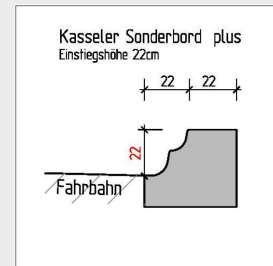
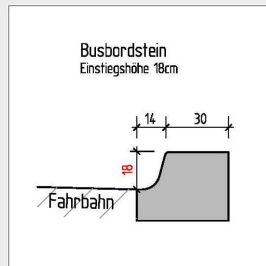


Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022



Berglen 5. Bordsteine für Bushaltstellen

- Die Steine haben eine glatte Oberfläche, damit der Reifen keinen Schaden nimmt.
- Die Welle führt den Reifen damit der Bus möglichst parallel anfahren kann.



- Ein Anschlag von 18 cm ist die Mindesthöhe, damit der Umbau gefördert wird.
- Die Länge der Übergangsteine auf den Bestand liegt bei 1,00 bzw. 2,00m (Hoch- / Rundbord).
- Dadurch erhöht sich die Gesamtlänge der Haltestelle um 2,00 bzw. 4,00m.
- Die Bodenfreiheit eines Busses liegt bei ca. 20 cm.
- Die 2. Welle ist die Aussparung für die Karosserie.
- Die Länge der Übergangsteine auf den Bestand liegt bei 2,00 bzw. 3,00m (Hoch- / Rundbord).
- Dadurch erhöht sich die Gesamtlänge der Haltestelle um 4,00 bzw. 6,00m.

Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022



Berglen 6. Taktiles Blindenleitsystem

- Erleichtert Menschen mit Sehbehinderung die Orientierung
 - Durch Gestaltung der Oberfläche:
 - Rillen (Auffindestreifen).
- Farbliche Abgrenzung vom Umfeld
 - Bei Restsehstärke besser erkennbar.
 - Signalisierung diesen Bereich freizuhalten.



Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022

7. Beispiele Witterungsschutz

- Transparenz steigert die Sicherheit



Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022

8. Fördermöglichkeiten durch das Land Baden-Württemberg

- Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG)
- Bagatellgrenze für alle Bushaltestellen einer Gemeinde:
 - 100.000 € zuwendungsfähige Kosten (brutto inkl. Nebenkosten und Grunderwerb)
 - Vorhaben nur über Bagatellgrenze förderfähig
- 75 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten

Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022

9. Zuwendungsfähige Kosten

Pauschalierte Höchstbeträge; komplette Baukosten einschl. Grunderwerb; hier im Beispiel : netto (ohne MwSt.).

- **Busbucht** inkl. Beispiel:
 - Höchstbetrag 40.000 €
 - Baukosten Busbucht 40.000 € → Zuwendung 30.000 €
 - Baukosten Busbucht 100.000 € → Zuwendung 30.000 €
- **Buskap / Fahrbahnrandhaltestelle** inkl. Beispiel:
 - Höchstbetrag 25.000 €.
 - Baukosten der Bushaltestelle 25.000 € → Zuwendung 18.750 €
 - Baukosten der Bushaltestelle 100.000 € → Zuwendung 18.750 €
- **Witterungsschutz** mit Möblierung inkl. Beispiel:
 - Höchstbetrag 12.000 € (Wartehäuschen, Sitzbank, Fahrplanvitrine, Papierkorb)
 - Baukosten Witterungsschutz 12.000 € → Zuwendung 9.000 €
 - Baukosten Witterungsschutz 18.000 € → Zuwendung 9.000 €

Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022

10. Haltestelle in Steinach – Buchenstraße (Nr. 29)



Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022



11. Haltestellen im Stöckenhof – Hortensien- u. Jasminstraße (Nr. 17 + 18)



Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022



12. Haltestellen in Öschelbronn – Lilienstraße (Nr. 15 + 16)



Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022



13. Haltestellen in Lehenberg – Lessingstraße (Nr. 21 + 22)



Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022



14. Kosten

LV: 2 **Kostenberechnung 2022**

Ordnungszahl	Kurztext	Betrag in EUR
01.	Haltestelle 15 Öschelbronn Ri Rettersburg	6.000,00
02.	Haltestelle 16 Öschelbronn Ri Stöckenhof	5.000,00
03.	Haltestelle 17 Stöckenhof Ri Öschelbronn	19.000,00
04.	Haltestelle 18 Stöckenhof Ri Winnenden	45.000,00
05.	Haltestelle 21 Lehenberg Ri Spechtshof	58.000,00
06.	Haltestelle 22 Lehenberg Ri Breuningsweiler	24.000,00
07.	Haltestelle 29 Steinach Buchenstraße Nord	56.000,00
Summe LV		213.000,00

Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus
in Höhe von 19,00 %

213.000,00 EUR
40.470,00 EUR

253.470,00 EUR

Gerundet 255.000,00 EUR

Bau- und Umweltausschuss am 15.02.2022



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ingenieurbüro Riker + Rebmann

Nägelestraße 2
71540 Murrhardt
Tel. 07192 – 935 99 0
Fax 07192 – 935 99 19

ingenieure@riker-rebmann.de

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Ulmenweg 2,
 Flst.Nr. 908/6 in Steinach**

Auf die Sitzungsvorlage 5/2022, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Vorhaben anhand der Planunterlagen ausführlich und geht dabei auch auf den schwierigen Baugrund aufgrund der bestehenden Topographie näher ein. Aus Sicht der Verwaltung kann vor diesem Hintergrund dem Carport im nordöstlichen Bereich des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugestimmt werden. Darüber hinaus seien vom Landratsamt bei ähnlich gelagerten Fällen entsprechende Befreiungen erteilt mit worden. Das bestehende „Baufenster“ müsse jedoch mit einer Baulast belegt werden, um eine städtebaulich nicht gewünschte, weitergehende Bebauung des Grundstücks in der Zukunft auszuschließen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit den Maßgaben erteilt, dass**
 - das im Bebauungsplan vorgesehene, nicht genutzte Garagenbaufenster durch Baulast von einer künftigen Bebauung freigehalten wird,
 - die Überdachung der Carports begrünt ausgeführt wird,
 - das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf dem Baugrundstück entsorgt wird. Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, ist dafür ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/005/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Ulmenweg 2, Flst.Nr. 908/6 in Steinach

Die Antragssteller planen auf dem Baugrundstück Ulmenweg 2, Flst.Nr. 908/6 auf der Gemarkung Steinach die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Das Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 13,50 m x 10,25 m soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° sowie einer Trauf- und Firsthöhe von 5,40 m bzw. 7,21 m ab EFH traufständig zum Ulmenweg errichtet werden. Die Dachneigung fällt dabei um 5° geringer aus, als im Bebauungsplan festgesetzt wurde (min. 30°). Es ist eine Wohneinheit aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss vorgesehen.

Durch den vom Ulmenweg aus nach Westen hin stark ansteigenden Hang liegt das Untergeschoss nur nach Osten hin teilweise frei. Auf der vom Ulmenweg aus gesehen rückwärtigen, nördlichen Seite des Gebäudes ragt das Erdgeschoss teilweise unter dem Satteldach heraus. Das dadurch entstehende Flachdach soll teilweise als Terrasse genutzt werden. Am nordöstlichen Ende des Wohnhauses soll ebenfalls eine teilweise überdachte Terrasse angelegt werden. Sowohl Überdachung als auch Terrasse überschreiten dabei das festgesetzte Baufenster nach Westen hin um ca. 0,50 m.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine nordwestlich und westlich des Wohnhauses geplante Treppe, die zum Ulmenweg und den dort geplanten Carports führt. Insgesamt sind drei Stellplätze in Form von Carports vorgesehen, wodurch die von der Satzung der Gemeinde geforderten Stellplätze vorhanden sind. Zudem sollen die Carports zwei Fahrradstellplätze beinhalten. Um den notwendigen Platz für die Stellplätze herzustellen, soll der Hang oberhalb der Rückwände der Carports mit abgetrepten Stützmauern abgefangen werden, deren Ansichtshöhe über dem Dachaufbau ca. 2,50 m beträgt. Bedingt durch die Topografie des Baugrundstücks sollen die Carports vollständig außerhalb des an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Baufensters für Garagen entstehen. Auch der durch den Bebauungsplan geforderte Abstand der Carports zu Straße von 5,50 m beträgt gemäß den Plänen nur ca. 2,00 m.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ulmenweg“ aus dem Jahre 1984. Der Baukörper des geplanten Wohnhauses hält die im Bebauungsplan vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen ein. Bei der EFH besteht eine geringfügige Abweichung von ca. 0,15 m, welche jedoch gemäß den Festsetzungen des in begründeten Fällen und in

Anbetracht der Hanglage bis max. 0,25 m zugelassen werden kann. Das Satteldach weist eine um 5° von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Dachneigung auf (25° statt mind. 30°). Da sowohl die Firstrichtung als auch die Dachform ansonsten eingehalten werden, sieht die Verwaltung dies als städtebaulich vertretbare Abweichung an.

Die Bauherren suchten aufgrund der schwierigen Topographie des Baugrundstücks bereits während der Planung die Rücksprache mit der Verwaltung, insbesondere hinsichtlich der Platzierung der Carports und der Zufahrt. Da bereits in unmittelbarer Umgebung Befreiungen für die Überschreitung der Baufenster für Garagen erteilt wurden, sieht die Verwaltung die in den Plänen dargestellte Lage der Carports als genehmigungsfähig an. Dies wurde in früheren Gesprächen bereits durch die untere Baurechtsbehörde bestätigt. Allerdings sollte das dadurch nicht genutzte „Garagenbaufenster“ an der südlichen Grundstücksgrenze von einer künftigen Bebauung freigehalten werden, was nach Ansicht der Verwaltung durch eine entsprechende Baulast abzusichern ist. Zudem sollten die Carports entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans begrünt ausgeführt werden.

Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist bislang nicht in den Planunterlagen vorgesehen. Diese ist entweder in der Entwässerungsplanung darzustellen oder ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds nicht möglich ist.

Die Überschreitung des Baufensters durch Terrasse und Überdachung in westlicher Richtung um 0,50 m spielt nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich eine untergeordnete Rolle, da diese durch die Geringfügigkeit der Überschreitung und die Lage an der Rückseite des Gebäudes kaum in Erscheinung tritt. Zudem sieht der Bebauungsplan „Ulmenweg“ für unbedeutende Bauteile wie z.B. Balkone eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m vor. Die Verwaltung empfiehlt daher dem Bau- und Umweltausschuss die nachfolgenden Beschlüsse.

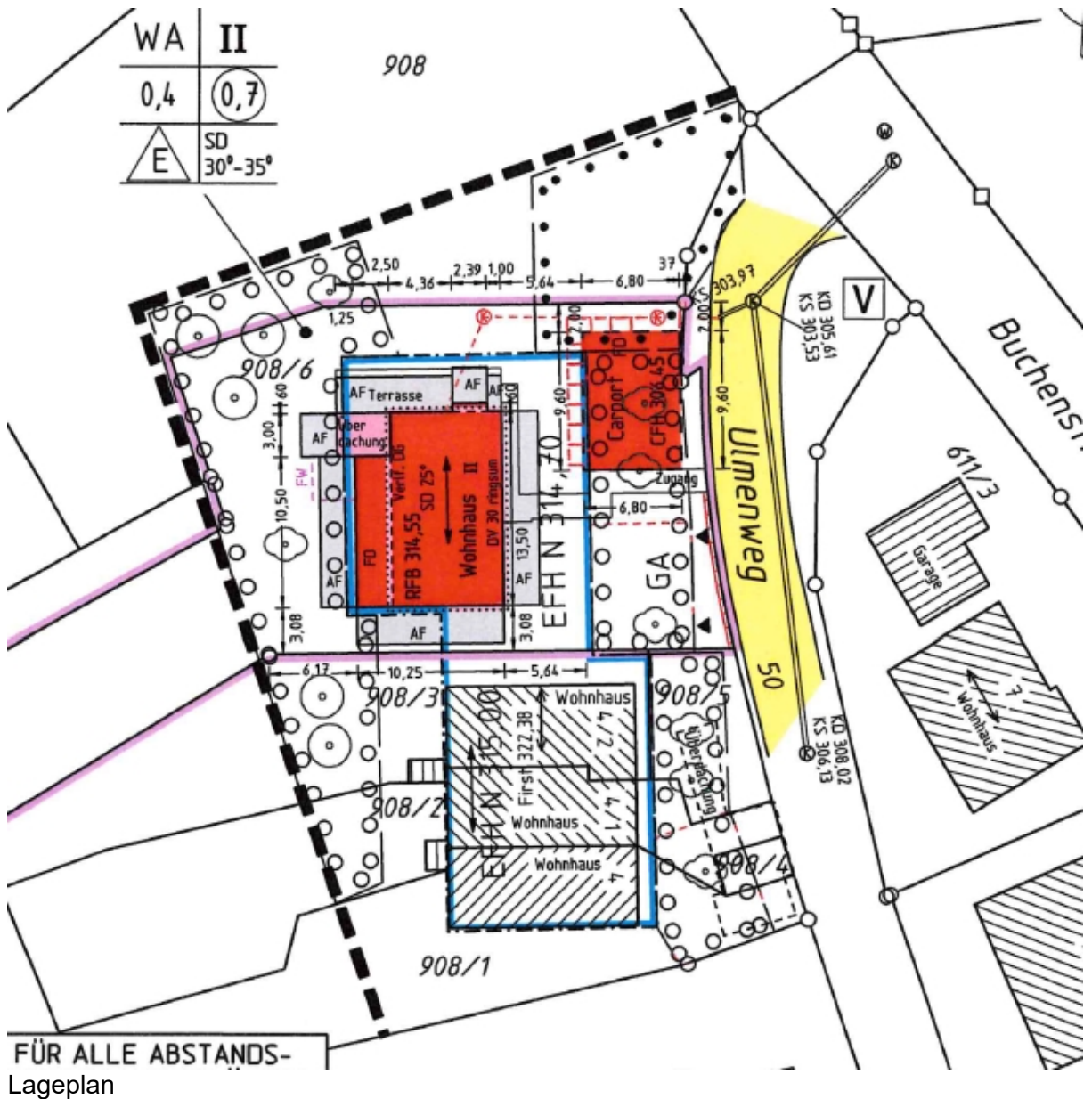
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

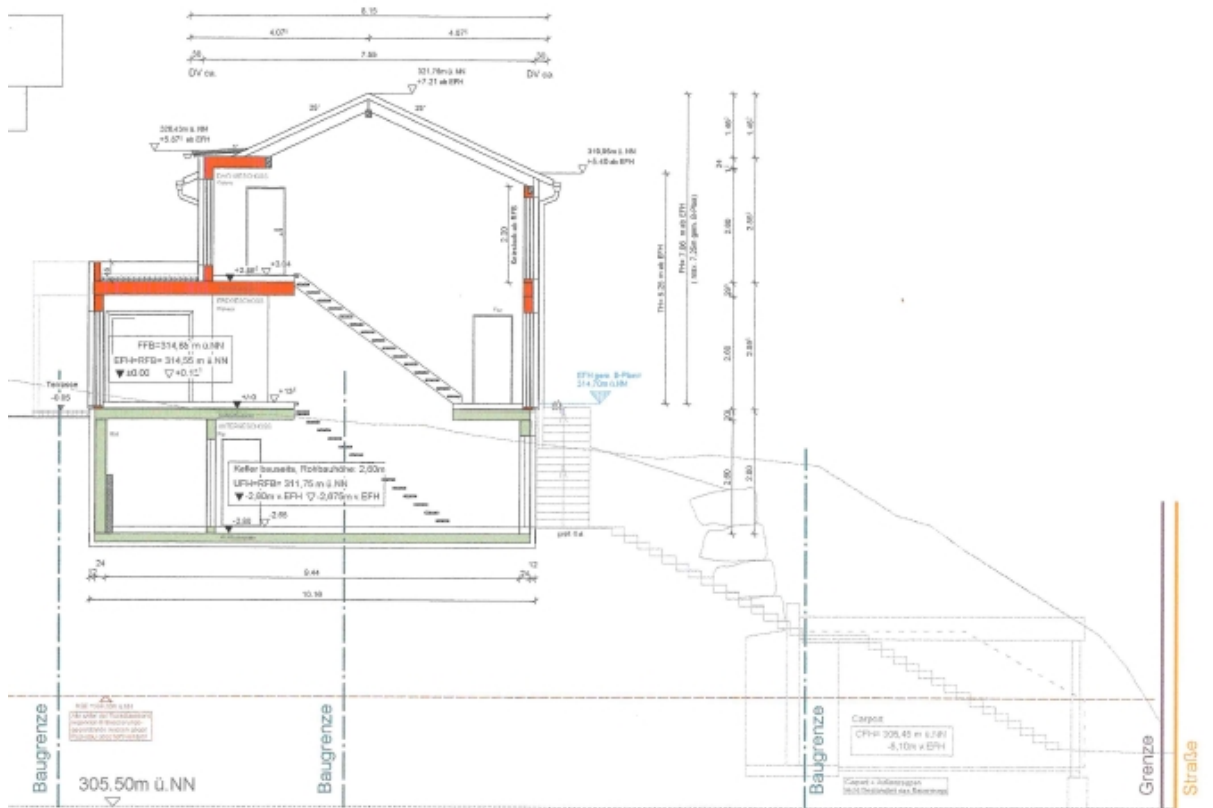
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31**

Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit den Maßgaben erteilt, dass

- das im Bebauungsplan vorgesehene, nicht genutzte Garagenbaufenster durch Baulast von einer künftigen Bebauung freigehalten wird,
- die Überdachung der Carports begrünt ausgeführt wird,
- das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf dem Baugrundstück entsorgt wird. Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, ist dafür ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

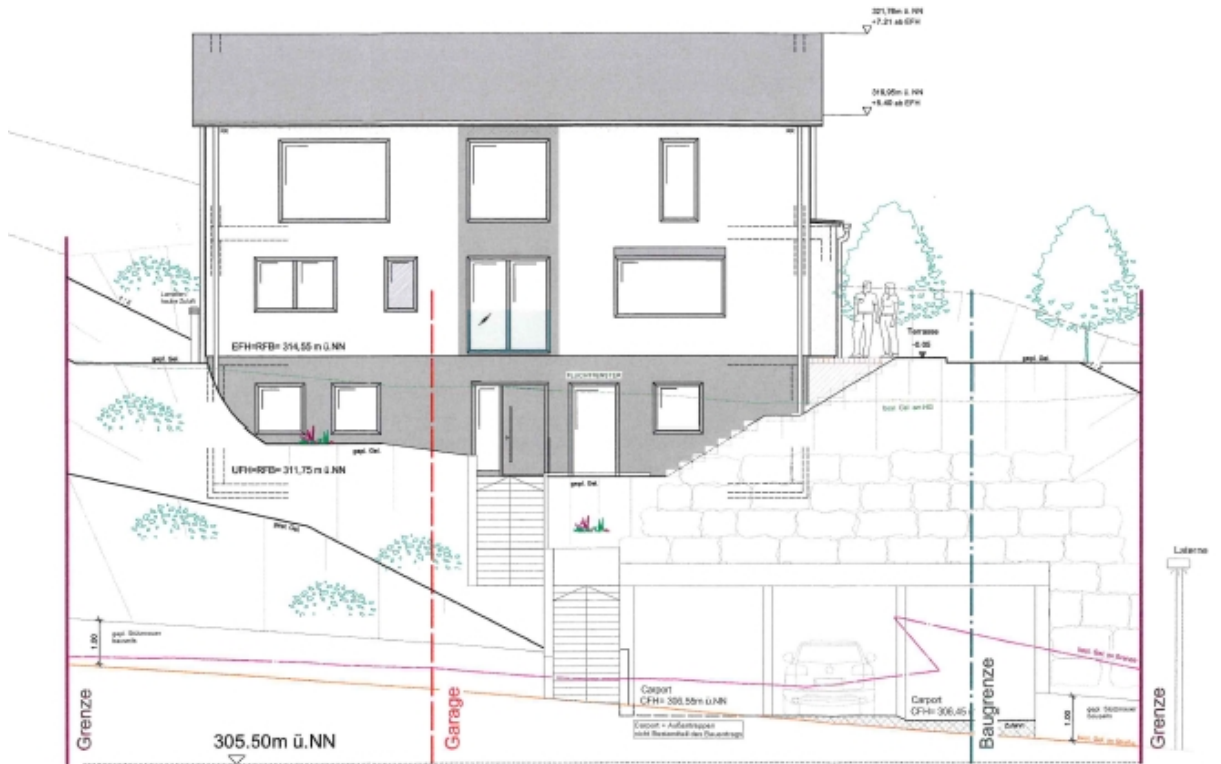




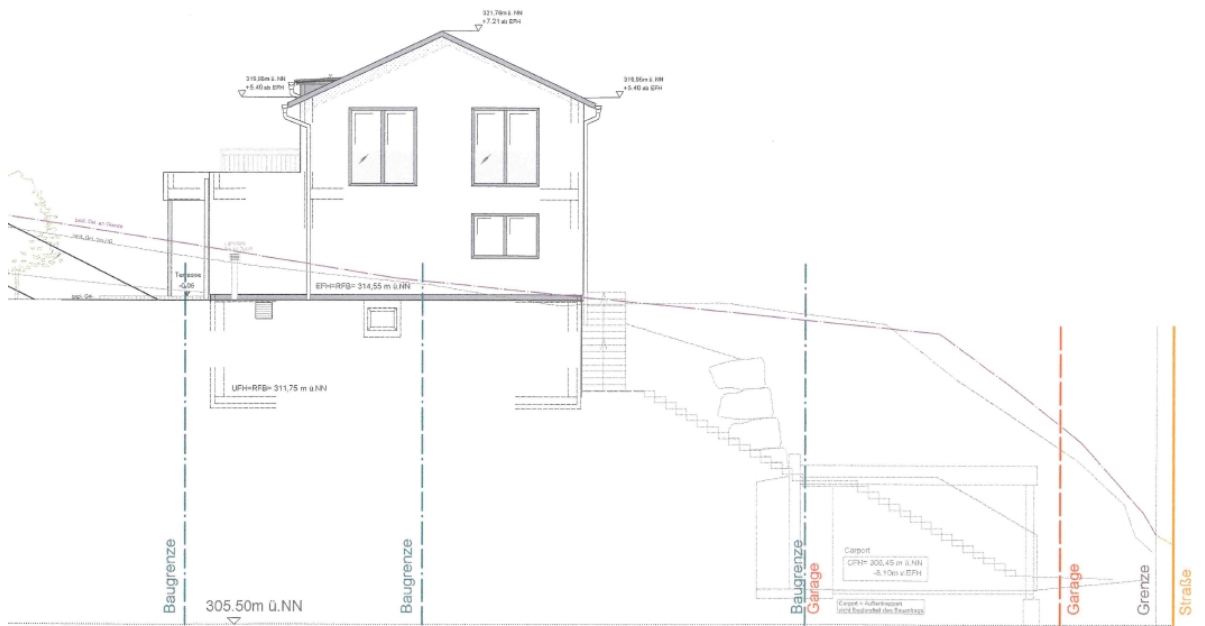
Schnitt



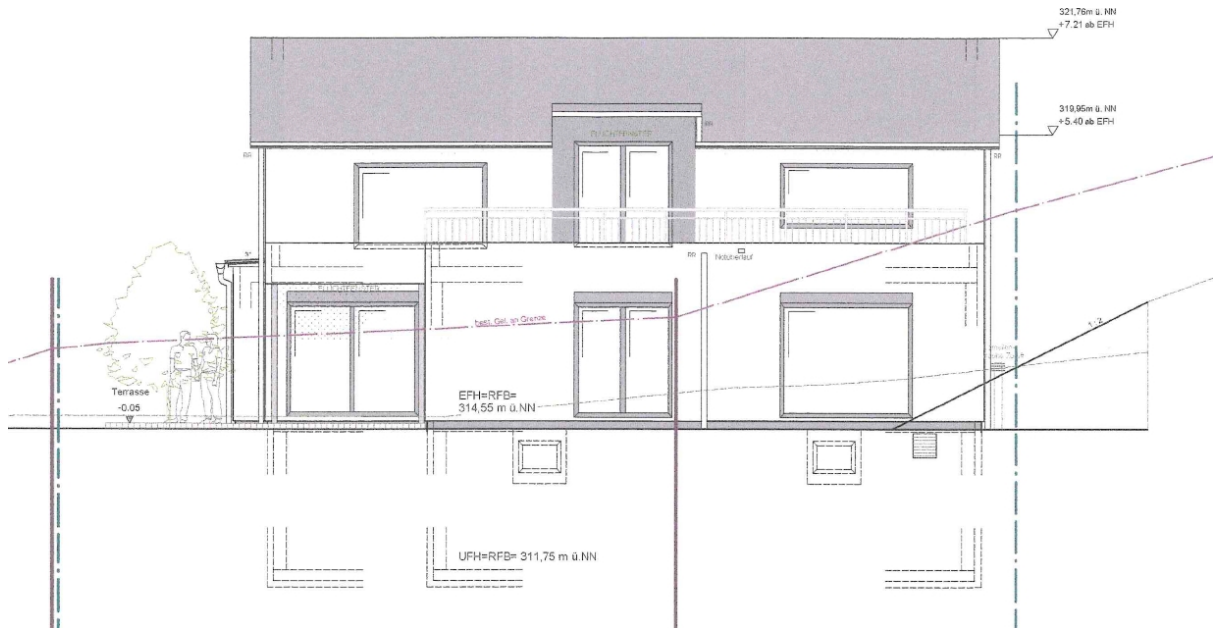
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Ulmenweg 2“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**9. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Erweiterung von Lagerhalle und Terrasse auf dem Grundstück
Boschstraße 17, Flst.Nr. 760/6 im Gewerbegebiet Erlenhof
Vorlage: BUA/006/2022**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 6/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen. Er weist darauf hin, dass sich die gesamte Erweiterung außerhalb des dafür vorgesehenen „Baufensters“ befindet. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben städtebaulich gut in die Umgebungsbebauung ein. Im Übrigen wurden in der Vergangenheit vergleichbare Befreiungen im Gewerbegebiet hinsichtlich der Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche erteilt. Die Baurechtsbehörde hat die Befreiung bereits in Aussicht gestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die geplante Erweiterung der Terrasse ist aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen.**
- 3. Die Erfüllung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sowie der in den Bauvorlagen als Ausgleich enthaltenen Pflanzungen sind dem Bauamt der Gemeinde in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode nachzuweisen.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/006/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Erweiterung von Lagerhalle und Terrasse auf dem Grundstück Boschstraße 17, Flst.Nr. 760/6 im Gewerbegebiet Erlenhof

Der Antragssteller plant die Erweiterung einer zum gewerblichen Betrieb gehörenden Lagerhalle auf dem Baugrundstück Boschstraße 17, sowie die Erweiterung einer zum dahinterliegenden Wohnhaus gehörenden, bestehenden Terrasse.

Die Erweiterung des Lagers soll in nördlicher Richtung an die bereits bestehende Lagerhalle erfolgen, wobei der Anbau mit Abmessungen von ca. 7,98 m x 15,95, einer Grundfläche von 103,49 m² sowie einer Höhe von ca. 5,50 m mit extensiv begrüntem Flachdach geplant wurde. Die Zufahrt zur Erweiterung erfolgt über den bestehenden Hof von der Boschstraße her. Durch die Dachform und Gebäudehöhe gleicht sich der Anbau an die bestehende Lagerhalle an. Die gesamte Erweiterung befindet sich außerhalb des dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Baufensters.

Nördlich des bestehenden Wohnhauses, im von der Boschstraße aus gesehen hinteren Teil des Grundstücks 760/6 soll eine bereits bestehende Terrasse von 5,40 m² auf ca. 15,75 m² erweitert werden. Sowohl die bestehende Terrasse als auch deren geplante Erweiterung liegen vollständig außerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters. Die Bauvorlagen sehen als Ausgleich dafür vor, einen genehmigten aber bislang nicht realisierten Balkon an der südwestlichen Seite des Wohnhauses aus der Genehmigung zu entfernen, der ebenfalls außerhalb des Baufensters genehmigt wurde.

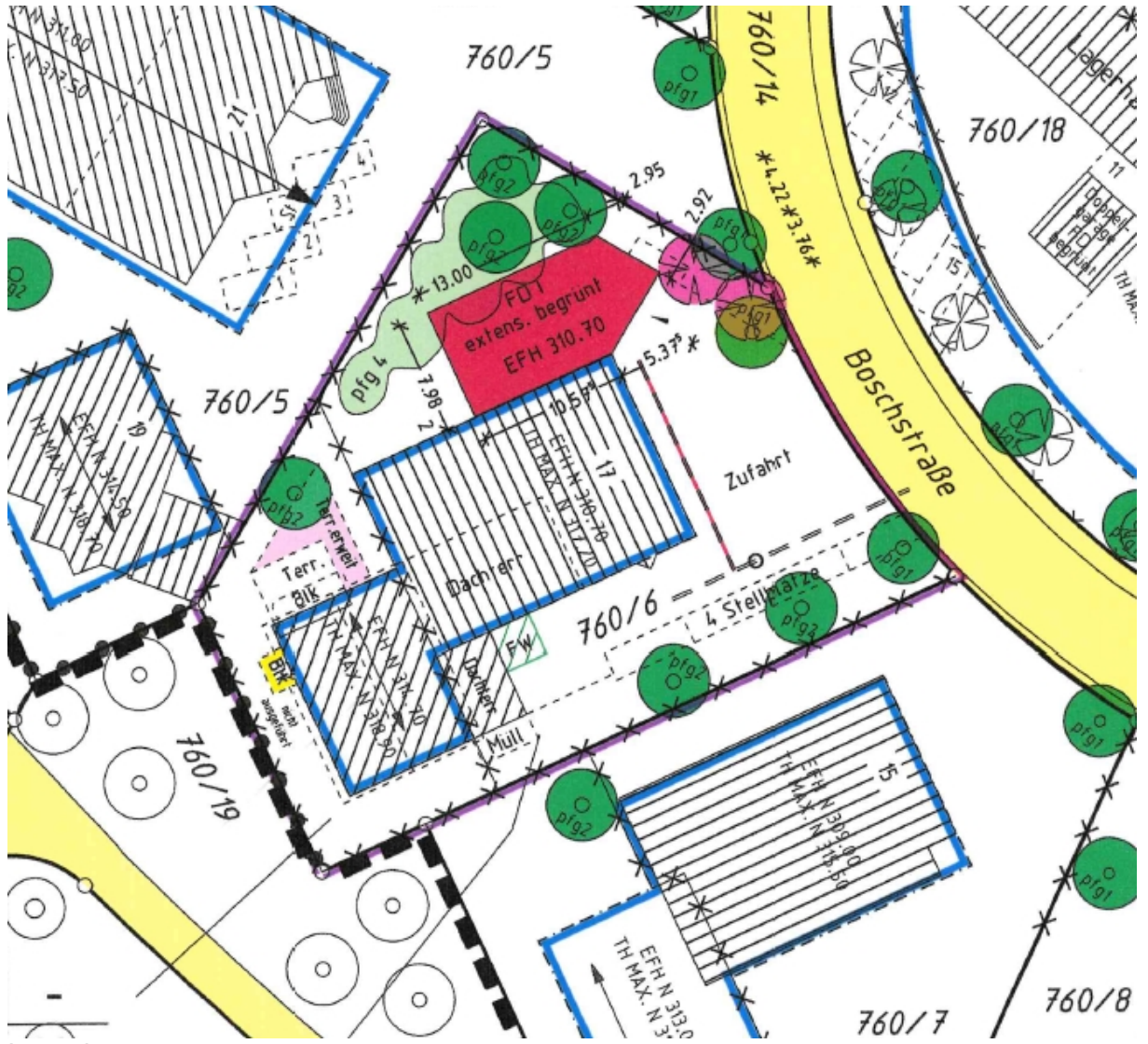
Das Baugrundstück befindet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung“ aus dem Jahre 1998. Sowohl die Erweiterung der Lagerhalle als auch die Erweiterung der Terrasse liegen außerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters. Die Lagerhallenerweiterung greift zudem in nördlich und östlich gelegene Pflanzgebote ein. Als Ausgleich wurden in den Planunterlagen eine Erweiterung des Pflanzgebots für Heckengehölz im nördlichen Teil um ca. 84 m², die Versetzung eines betroffenen Pflanzgebots für einen Laubbaum sowie die Pflanzung eines zusätzlichen Laubbaums auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Durch die Angleichung des Anbaus an die bestehende Lagerhalle in Dachform und Gebäudehöhe fügt sich das Vorgaben aus Sicht der Verwaltung städtebaulich gut in den Bestand ein. Da bereits vergleichbare Befreiungen hinsichtlich der Inanspruchnahme von nicht

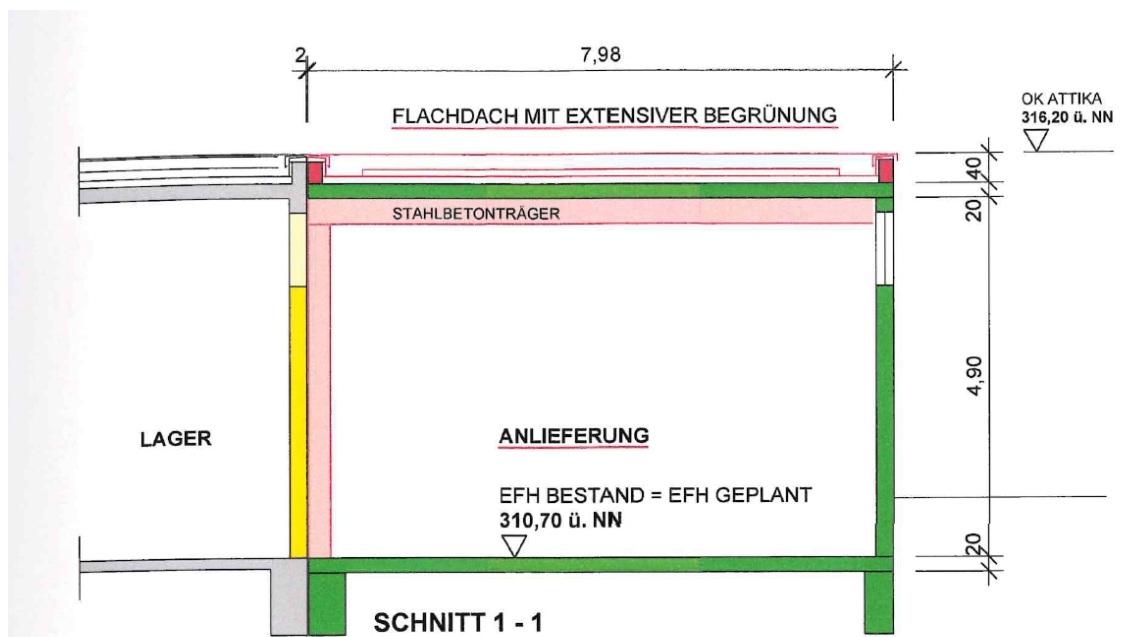
überbaubarer Grundstücksfläche sowohl im älteren, als auch im neueren Teil des Gewerbegebiets erteilt wurden und die Planunterlagen einen Ausgleich für die Eingriffe in die Pflanzgebote vorsehen, bestehen von Seiten der Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben. Auch die untere Baurechtsbehörde hat bezüglich der Genehmigungsfähigkeit bereits Zustimmung signalisiert. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss daher die nachfolgenden Beschlüsse.

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

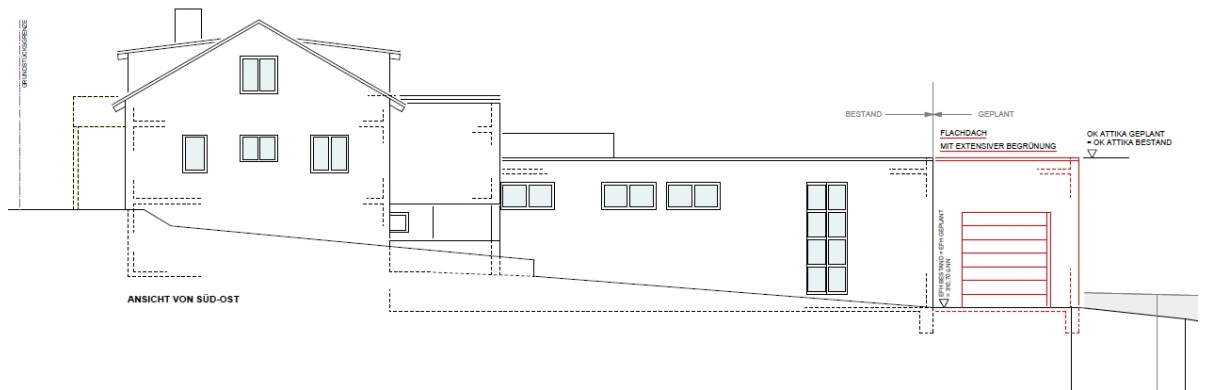
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die geplante Erweiterung der Terrasse ist aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen.**
- 3. Die Erfüllung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sowie der in den Bauvorlagen als Ausgleich enthaltenen Pflanzungen sind dem Bauamt der Gemeinde in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode nachzuweisen.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



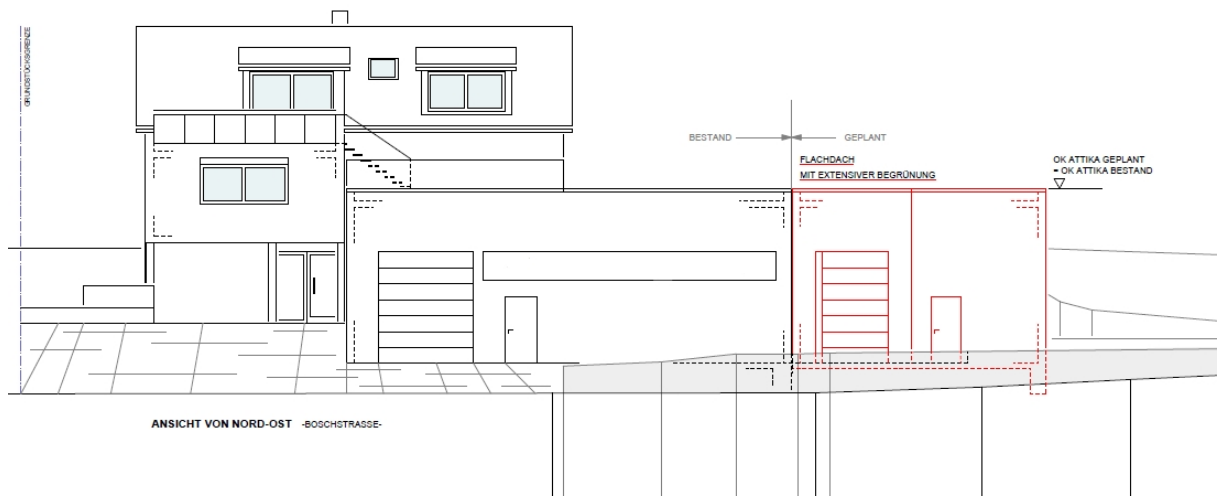
Lageplan



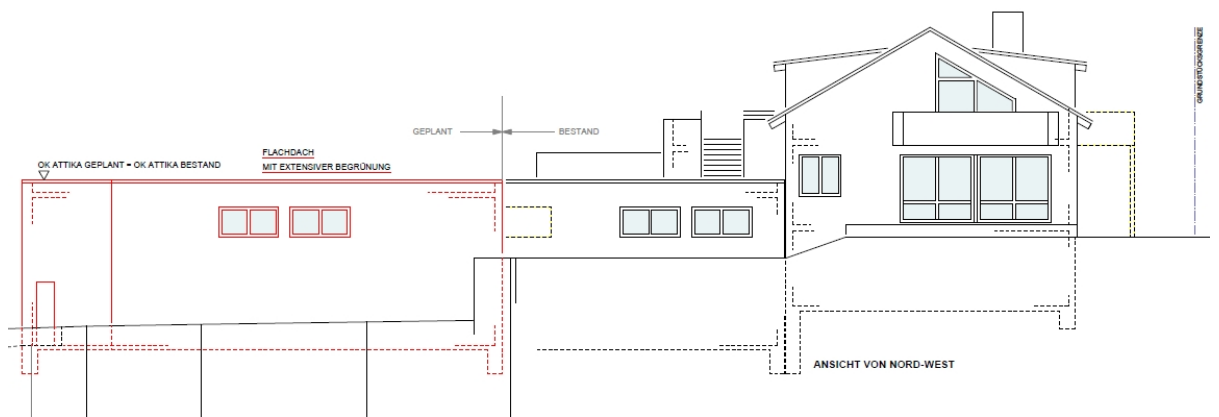
Schnitt



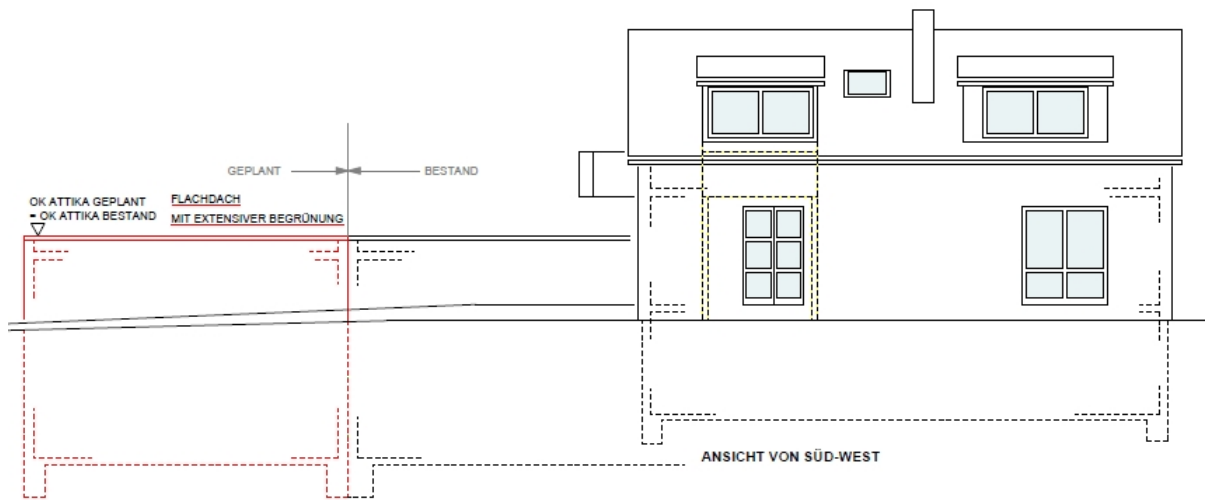
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-West

Verteiler:

1x Bauakte „Boschstraße 17“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**10. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Umbau im bestehenden Wohngebäude Birkenstraße 12, Flst.Nr. 203 in
 Steinach**

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage 7/2022 ausführlich und geht in diesem Zusammenhang auch auf die planungsrechtliche Situation sowie die besonderen topographischen Bedingungen des Baugrundstücks näher ein. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls. Die Verwaltung begrüßt das Vorhaben, da zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Steinach ohne nennenswerte zusätzliche Versiegelung geschaffen wird.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit den Maßgaben erteilt, dass**
 - **die geplanten Stellplätze aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden und**
 - **als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Vorgartenfläche ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist.**

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

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/007/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau im bestehenden Wohngebäude Birkenstraße 12, Flst.Nr. 203 in Steinach

Die Antragstellerin plant den Umbau eines auf dem Grundstück Birkenstraße 12, Flst.Nr. 203 in Steinach bestehenden Wohnhauses, sowie den Anbau eines Balkons und die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Das Wohngebäude besteht aus Untergeschoss, Hanggeschoss, Erdgeschoss und Galeriegeschoss. Durch die Hanglage liegen Untergeschoss und Hanggeschoss nach Süden hin frei, das Hanggeschoss teilweise auch nach Osten und Westen. Durch die Umnutzung von ehemals für Schwimmbecken, Fitness und Technik vorgesehene Räume sowie den Umbau des Treppenhauses werden vier separate Wohneinheiten geschaffen, die über eigene Zugänge im Außenbereich erreicht werden können.

Auf Ebene des Hanggeschosses soll nach Süden hin ein zusätzlicher Balkon mit Abmessungen von ca. 2,00 m x 3,60 m an das Gebäude angebaut werden. Ebenso wie der an dieser Gebäudeseite bereits bestehende, ca. 2,30 m vom Gebäude abstehende Balkon und Teile des Hauses liegt der neue Balkon den Planunterlagen zufolge vollständig in einer durch den Bauleitplan festgesetzten Bauverbotszone.

An der nördlichen Seite des Gebäudes sollen auf Ebene des Hanggeschosses zwei Abstellräume zu Bad und Küche umgenutzt werden, wodurch diese künftig als Wohnraum betrachtet werden müssen. Die beiden Räume überschreiten die nördliche Baulinie dabei bereits im Bestand um ca. 1,00 m.

An der nördlichen Grundstücksgrenze, entlang der Birkenstraße, sollen drei neue Stellplätze angelegt werden, die sich vollständig außerhalb der Baulinie und somit in der Vorgartenfläche befinden. Die bestehende Doppelgarage soll für die Nutzung durch die verschiedenen Wohneinheiten aufgeteilt werden. Dadurch ergeben sich insgesamt sechs Stellplätze, womit die in der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohnung erfüllt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bauleitplans „Linsenäcker“ aus dem Jahre 1962. Die Überschreitung der Baulinie mit dem neuen Balkon um ca. 2,00 m nach Süden hin kann nach Ansicht der Verwaltung befreit werden, da die Überschreitung im Verhältnis zur Größe des Grundstücks gering ausfällt und mit dem bestehenden Balkon bereits tiefer in die Bauverbotszone gebaut wurde.

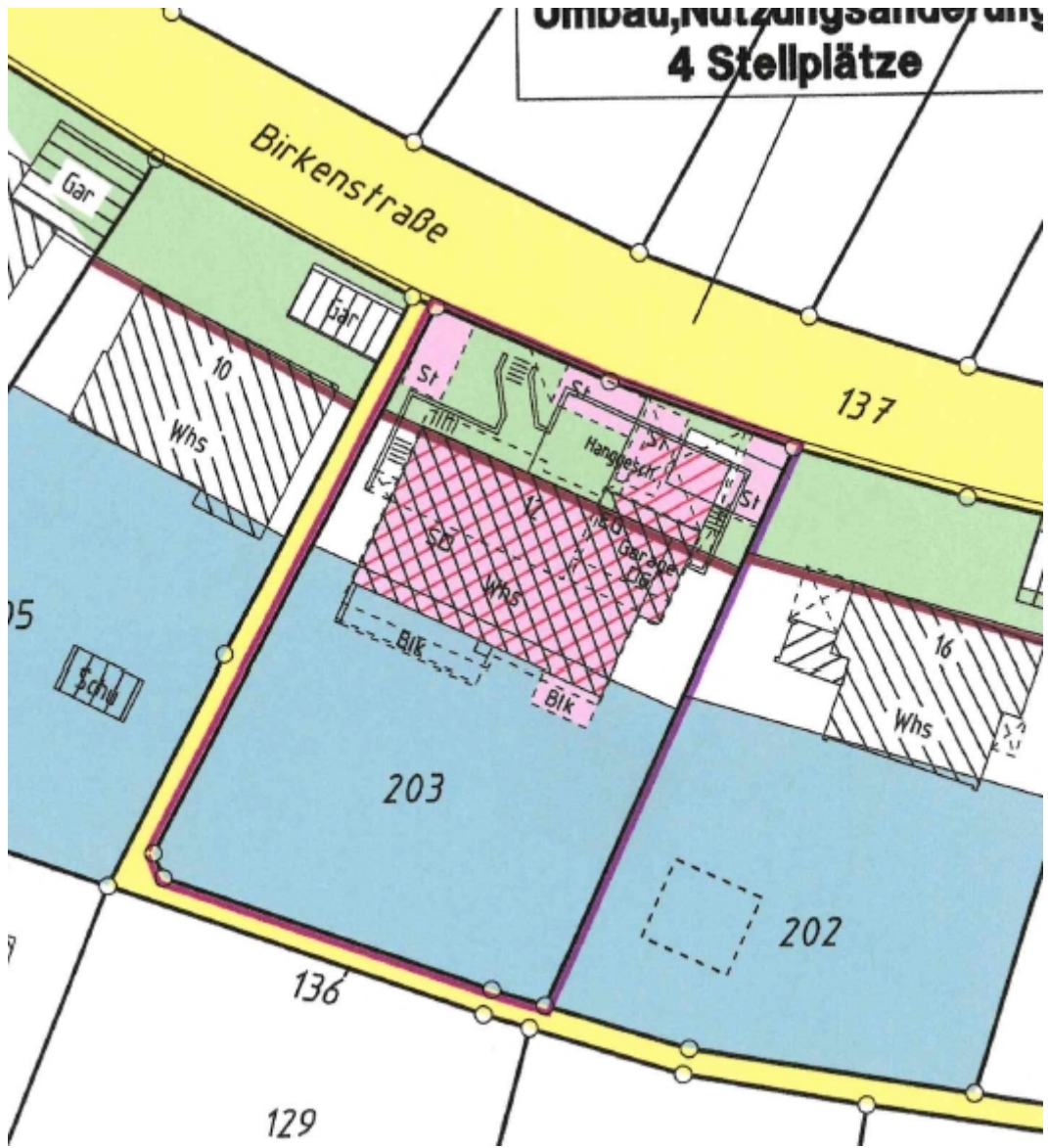
Auch die an der Birkenstraße geplanten Stellplätze sollten befreit werden, da ansonsten kein zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich ohne die Belastung der Birkenstraße durch parkende Fahrzeuge ermöglicht werden kann. Im Verhältnis zur südlich des Gebäudes vorhandenen Fläche des Grundstücks stellen auch hier die Stellplätze einen flächenmäßig kleinen Eingriff in die Vorgartenfläche dar und sind aufgrund der offenen Bauweise ohne Überdachungen auch städtebaulich vertretbar.

Die beiden Abstellräume auf Ebene des Hanggeschosses an der Nordseite des Gebäudes, die zu Wohnraum umgenutzt werden sollen, überschreiten die Baulinie zwar um ca. 1,00 m. Da diese jedoch bereits im Bestand vorhanden sind und vom Hang verdeckt unter der bestehenden Garage liegen, hat die Verwaltung auch hinsichtlich dieser Überschreitung keine Einwände und schlägt dem Bau- und Umweltausschuss daher die folgenden Beschlüsse vor.

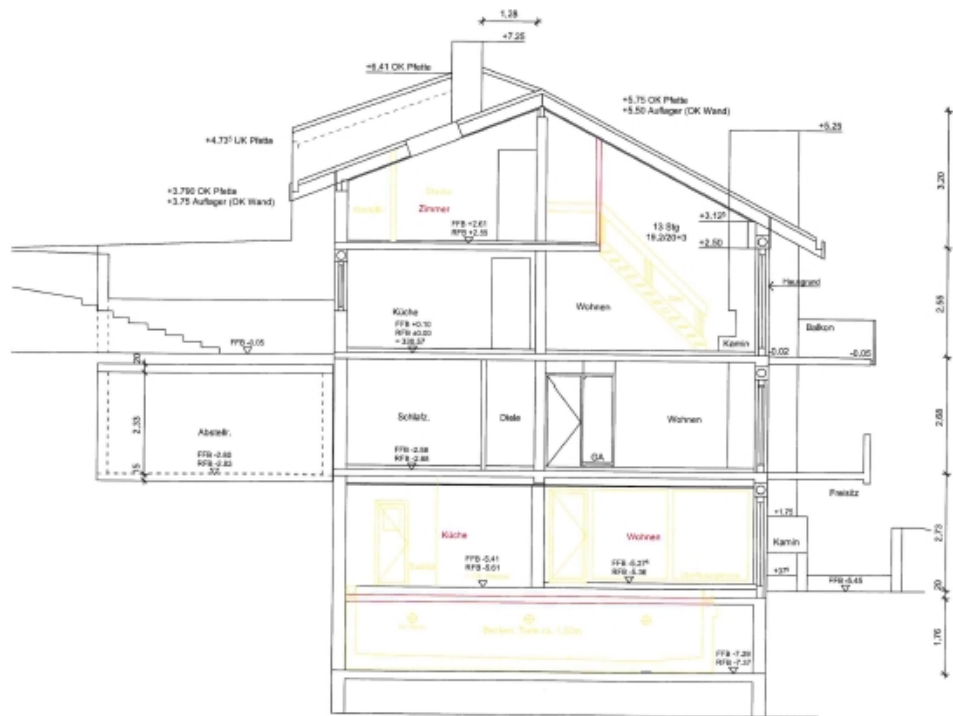
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit den Maßgaben erteilt, dass**
 - die geplanten Stellplätze aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden und**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Vorgartenfläche ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist.**

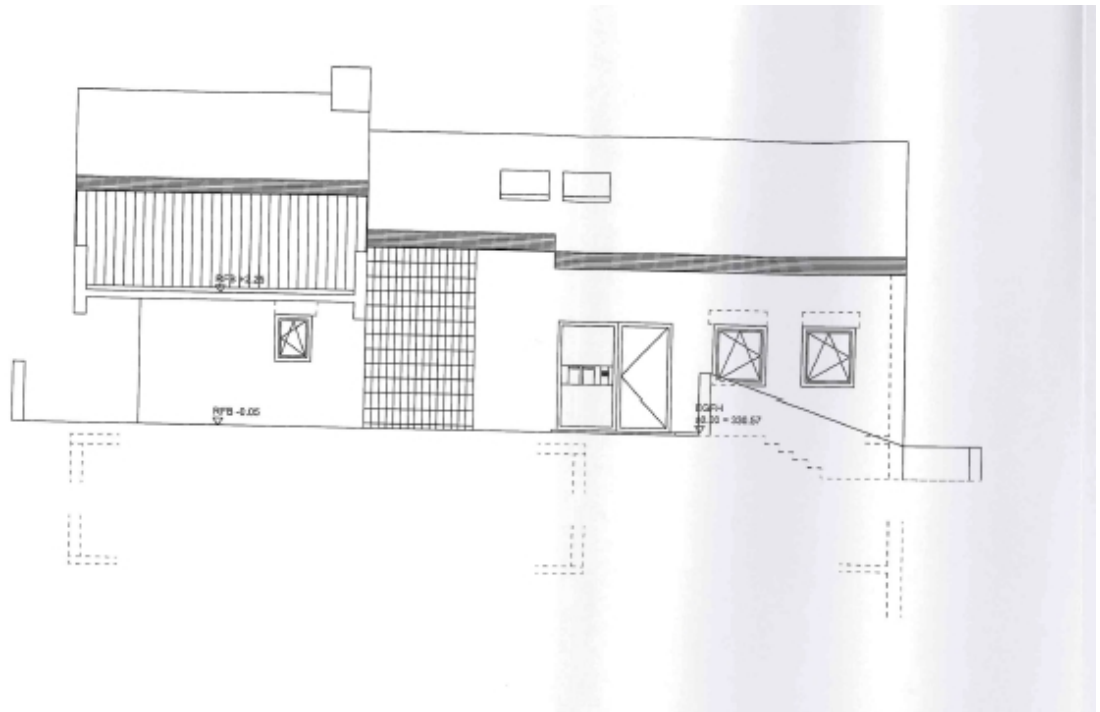
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



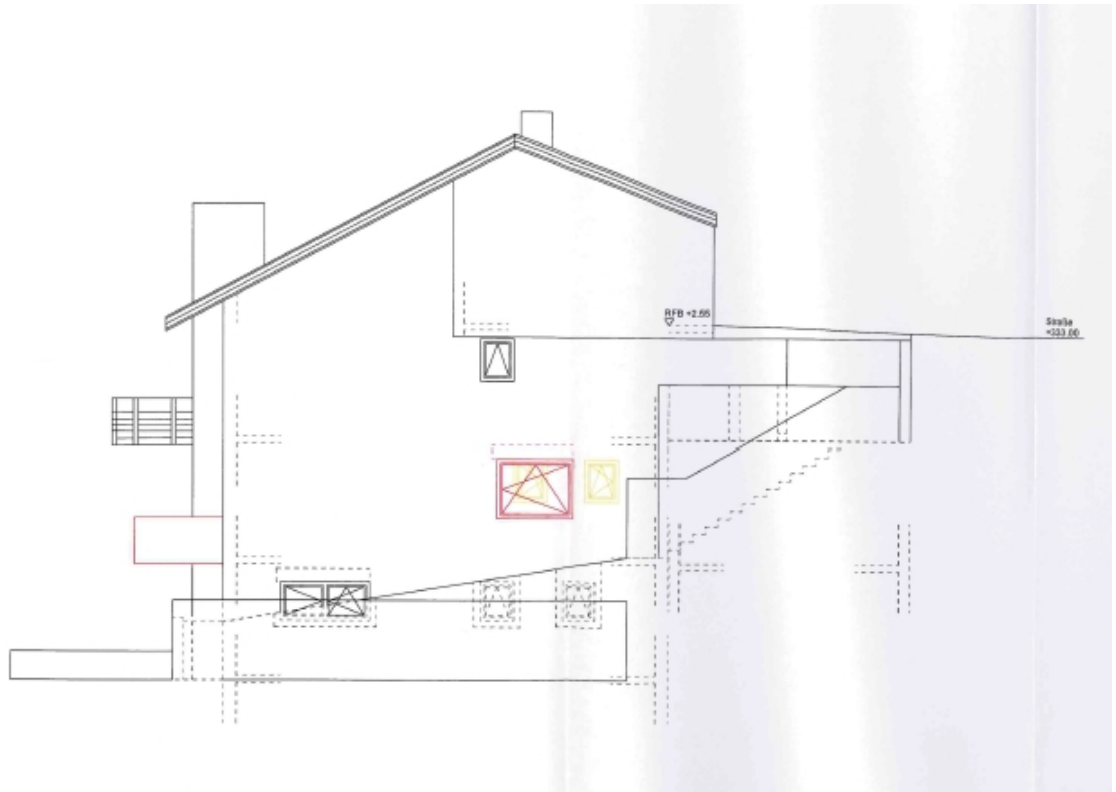
3.
Lageplan



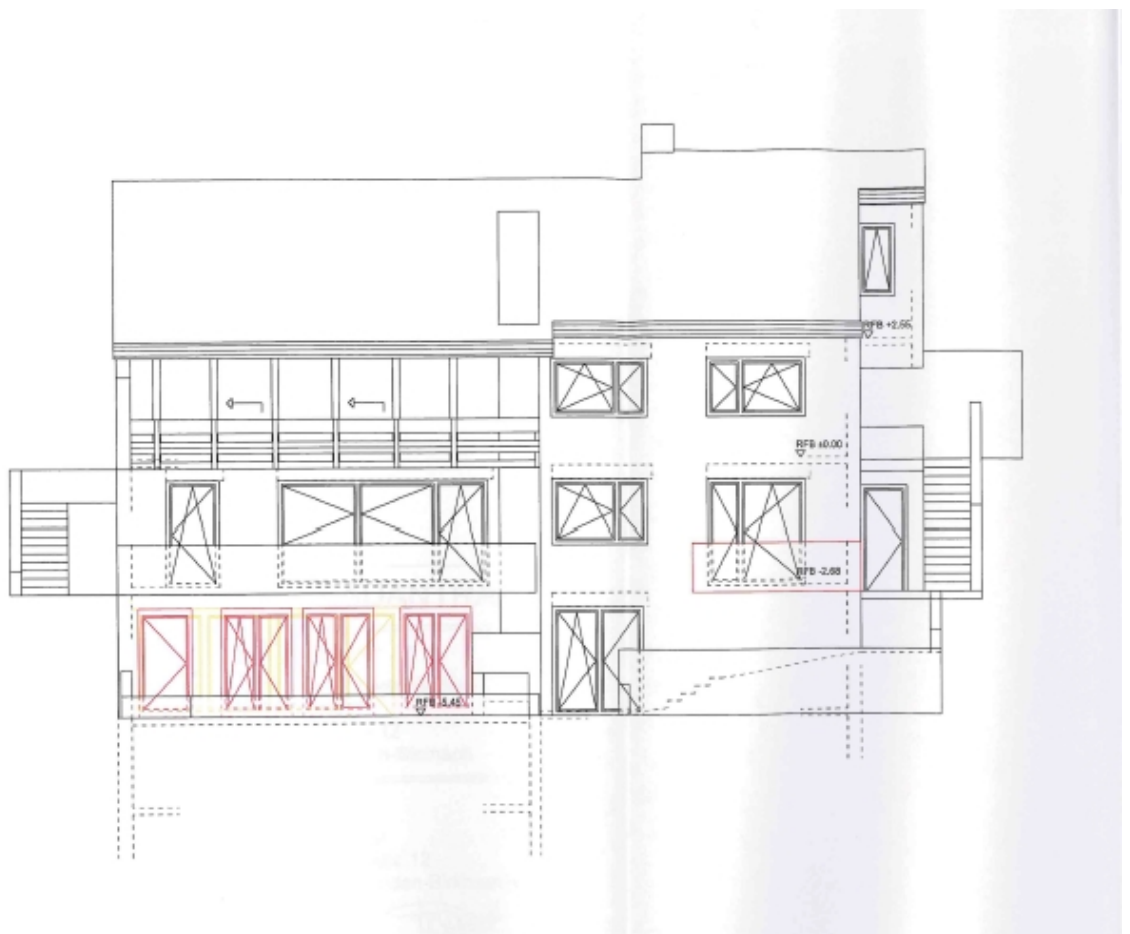
Schnitt



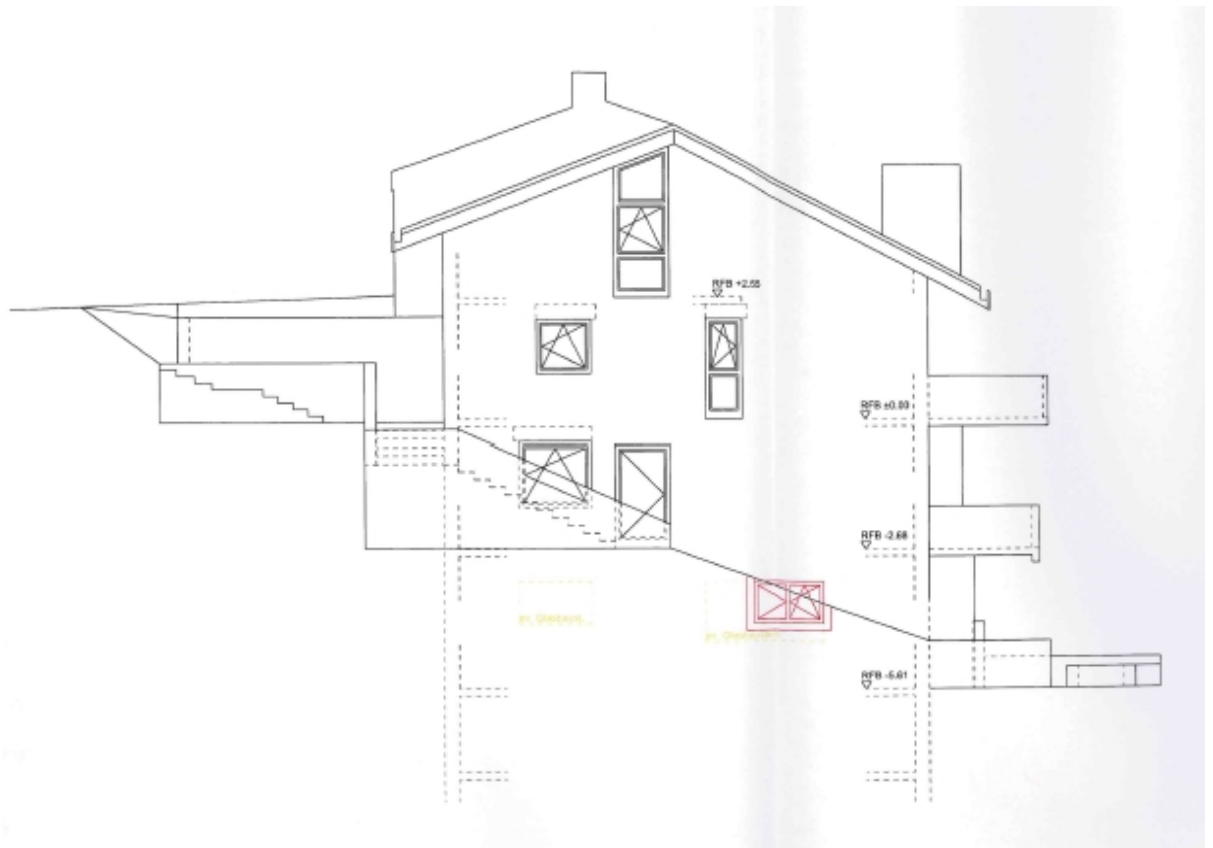
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Birkenstraße 12“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**11. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Anbau eines Vordachs an die bestehende Garage, Bärenstraße 34, Flst.Nr.
 1034/2 in Hößlinswart**

Auf die Sitzungsvorlage 8/2022, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Nachfolgend erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben anhand der Planunterlagen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/008/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Anbau eines Vordachs an die bestehende Garage, Bärenstraße 34, Flst.Nr. 1034/2 in Hößlinswart

Der Antragssteller plant auf dem Grundstück Bärenstraße 34, Flst.Nr. 1034/2 in Hößlinswart die Erweiterung eines bereits bestehenden Vordachs über seiner Garagenzufahrt.

An die Garage mit Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze zur Bärenstraße 36 hin wurde bereits in der Vergangenheit eine ca. 5,60 m lange Dachkonstruktion aus Holz angebaut. Der Antragsteller plant, diese nun um ein weiteres hölzernes Vordach von ca. 3,00 m Länge und 5,12 m Breite zu erweitern, um unterhalb seiner Zufahrt liegende Technikräume des Wohnhauses vor bereits häufig aufgetretenem Wassereintritt zu schützen. Das neue Vordach soll als Pultdach mit einer Firsthöhe von 3,00 m und einer Traufhöhe (Vorderkante in Richtung Straße) von 2,40 m errichtet werden. Die Dacheindeckung soll durch Dachziegel an das bestehende Vordach und das Hausdach angeglichen werden. Der Abstand zur Bärenstraße beträgt den Planunterlagen zufolge ca. 3,46 m.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bauleitplans „Grundäcker/Kirchhofwiesen“ aus dem Jahre 1956. Der Bauleitplan weist für das Grundstück entlang der Bärenstraße eine Baulinie mit vorgelagerter Gartenfläche aus, welche mit dem geplanten Vorhaben um ca. 2,70 m überschritten wird. Bei dem Anbau des Vordachs an die bereits bestehende Überdachung handelt es sich nach dem Anhang zu § 51 LBO um ein verfahrensfreies Vorhaben. Durch die Überschreitung der Baulinie und die Inanspruchnahme von Vorgartenfläche ist jedoch eine Befreiung von den Festsetzungen des oben genannten Bauleitplans erforderlich.

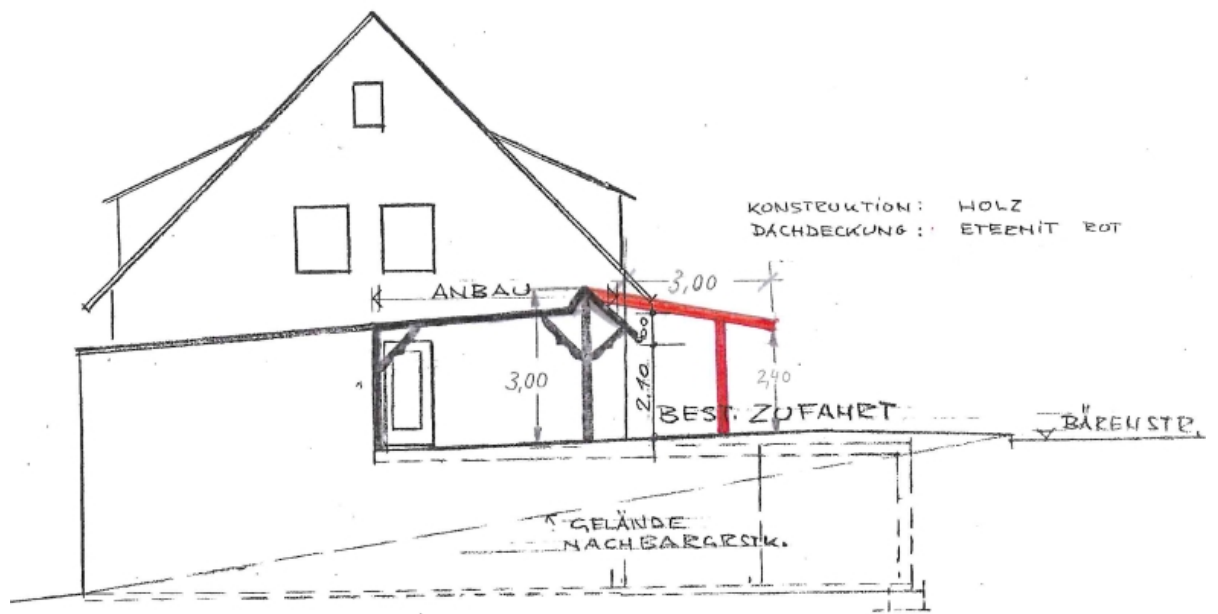
Die Baurechtsbehörde hat nach Rücksprache mit der Verwaltung ihre Zustimmung in Aussicht gestellt. In der Umgebung wurden bereits ähnliche Vorhaben befreit. Da die äußere Erscheinung des Vordachs an die Umgebungsbebauung angepasst wird und der Abstand zur Bärenstraße mit 3,46 m ausreichend bemessen ist, sieht die Verwaltung das Vorhaben als städtebaulich vertretbar an. Sie empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss daher den nachfolgenden Beschluss.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.



Lageplan



Ansicht Ost



Ansicht Nord

Verteiler:

1x Bauakte „Bärenstraße 34“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 15.02.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 8 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 9
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	
	Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; Herr Jürgen Hillmann; Herr Reiner Rabenstein Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**12. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau von vier Doppelhaushälften
auf den Grundstücken Marderstraße 8, Flst.Nr. 122, 122/1 und 122/2 in
Höblinswart**

Auf die Sitzungsvorlage 10/2022 und die Tischvorlage wird verwiesen. Die Vorlagen sind Bestandteil des Protokolls.

Nachfolgend erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben ausführlich anhand der vom Antragsteller eingereichten Planunterlagen. Er weist darauf hin, dass die künftige Bebauung gegenüber dem Bestandsgebäude weiter vom Bach abrückt. Dadurch kann der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen von fünf Metern, welcher von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten ist, künftig eingehalten und die Gewässerentwicklung verbessert werden. Ferner werden die in den Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg festgelegten Überflutungsflächen der Steinach in dem Bereich baulich nicht in Anspruch genommen. Die geplante Bebauung, bestehend aus zwei Baukörpern mit jeweils zwei Wohneinheiten, fügt sich nach der vorliegenden Straßenabwicklung in die angrenzende Gebäudelandschaft der Marderstraße ein.

Gemeinderat Haller erkundigt sich, ob dies dann auch für eine Geschirrhütte oder einen aufstellbaren Pool gelten würde.

Bauamtsleiter Rabenstein teilt hierzu mit, dass es basierend auf den bestehenden wasserrechtlichen Rechtsnormen auch sehr restriktive Vorgaben vom Landratsamt hinsichtlich der Nutzung von Flächen in Bachnähe gibt. Eine derartige Nutzung sei hier deshalb nicht möglich.

Der Vorsitzende hält das Bauvorhaben für eine gelungene Nachverdichtungsmaßnahme. Sehr positiv ist dabei zu bewerten, dass der Bauherr bereits in der Planungsphase das Gespräch mit der Verwaltung gesucht hat.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass**

- die Zuwegungen zu den Gebäuden und die offenen Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden,
 - die Überdachungen des Carports extensiv begrünt und ausgeführt werden,
 - das auf den Dachflächen der Wohngebäude und Carports anfallende Niederschlagswasser dem nördlich der Baugrundstücke fließenden Gewässer zugeführt wird und
 - die Stützmauern entlang der Marderstraße einen Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/010/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau von vier
Doppelhaushälften auf den Grundstücken Marderstraße 8, Flst.Nr.
122, 122/1 und 122/2 in Hößlinswart**

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage wurden die Planunterlagen vom Antragssteller überarbeitet. Die Vorlage mit entsprechenden Beschlussvorschlägen wird daher bis zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses als Tischvorlage nachgereicht.

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

Die Beschlussvorschläge werden bis zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses als Tischvorlage nachgereicht.

Verteiler:

1x Bauakte „Marderstraße 8“

Tischvorlage zur Vorlage BUA/010/2022
Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau von vier
Doppelhaushälften auf den Grundstücken Marderstraße 8, Flst.Nr.
122, 122/1 und 122/2 in Hößlinswart

Der Antragsteller plant auf den Baugrundstücken, den Flurstücken Nr. 122, 122/1 und 122/2 auf der Gemarkung Hößlinswart, die Errichtung von insgesamt vier Doppelhaushälften mit dazu gehörenden Terrassen, Carports und Stellplätzen. Die auf den Grundstücken bestehende Bebauung aus einem Wohnhaus, Garage, Scheune und Schuppen soll zu diesem Zweck abgebrochen werden.

Die vier geplanten Doppelhaushälften sollen als zwei Baukörper mit einer Grundfläche von jeweils 9,00 m x 14,00 m giebelständig zur Marderstraße errichtet werden, wobei die einzelnen Doppelhaushälften jeweils eine Grundfläche von 9,00 x 7,00 m aufweisen. Haus 1 und 2 werden in der nördlichen Hälfte der zusammenhängenden Grundstücke errichtet, Haus 3 und 4 in der südlichen Hälfte. Das Gelände auf den Baugrundstücken fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Die Häuser 1 und 2 weisen eine bergseitige Trauf- und Firsthöhe von 5,86 m bzw. 11,05 m ab dem geplanten Gelände auf, die Häuser 3 und 4 Trauf- und Firsthöhen von 5,50 m bzw. 10,30 m. Durch die Hanglage liegen die Kellergeschosse der Häuser 1 und 2 nach Nordwesten frei. Dadurch beträgt die Traufhöhe ab dem geplanten Gelände an dieser Stelle ca. 8,38 m. Alle geplanten Gebäude sollen Satteldächer mit einer Neigung von 42° sowie Photovoltaikanlagen erhalten.

Jeweils auf der südlichen Seite der Gebäude sind je Doppelhaushälfte eine Terrasse mit einer Grundfläche von je 10,00 m² geplant. Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt über Zugangswege von der östlich gelegenen Marderstraße. Entlang der Marderstraße sollen in der südlichen Hälfte der Baugrundstücke ein Carport und drei offene Stellplätze, in der nördlichen Hälfte zwei Carports und zwei offene Stellplätze entstehen, welche mit Stützmauern gegen den Hang gesichert werden. Die Doppelhaushälften enthalten jeweils eine Wohneinheit. Gemäß Satzung der Gemeinde sind somit sechs Stellplätze vorzuweisen, was durch die acht geplanten Stellplätze mehr als erfüllt wird.

Entlang des nördlichen Rands des Grundstücks verläuft die Steinach. Die nördlichsten Gebäude 1 und 2 sowie die Carports halten den innerörtlich notwendigen Gewässerrandstreifen von 5,00 m zum Bachlauf ein. Im Vergleich zur Bestandsbebauung rücken die geplanten Gebäude somit weiter vom Gewässer ab.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Hößlinswart. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In nicht überplanten 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, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Bauherr hat bereits in der Planungsphase das Gespräch mit der Verwaltung gesucht. Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich wird, liegt die Firsthöhe der Häuser 1 und 2 um ca. 1,37 m höher als bei dem auf dem Baugrundstück bestehenden Wohngebäude, das allerdings traufständig zur Marderstraße ausgerichtet ist. Die Trauf- und Firsthöhen des Bauvorhabens liegen um ca. 1,66 m bzw. ca. 6,34 m höher als bei dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite errichteten Wohnhaus Marderstraße 7. Dieses steht jedoch mit einem deutlichen Abstand von ca. 26,00 m zu den geplanten Doppelhäusern und sollte daher aus Sicht der Verwaltung für die Beurteilung des städtebaulichen Einfügens nicht als prägend angesehen werden, da die Unterschiede in den Trauf- und Firsthöhen durch den Abstand zwischen den Gebäuden städtebaulich unbedenklich sind. Verglichen mit den Häusern Marderstraße 15 und 9 liegen die in den Planunterlagen genannten Höhen jeweils niedriger. Durch die Hanglage und den Abstand zum niedrigeren Gebäude Marderstraße Nr. 7 fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung städtebaulich gut in die Umgebungsbebauung ein. Durch das Abrücken der geplanten Gebäude von der nördlich verlaufenden Steinach wird der Gewässerrandstreifen besser eingehalten als durch die Bestandsbebauung. Da zudem ausreichend Stellplätze für das Vorhaben eingeplant

wurden und somit keine Belastung der Marderstraße durch parkende Fahrzeuge zu erwarten ist, hat die Verwaltung keine Bedenken und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss die nachfolgenden Beschlüsse.

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

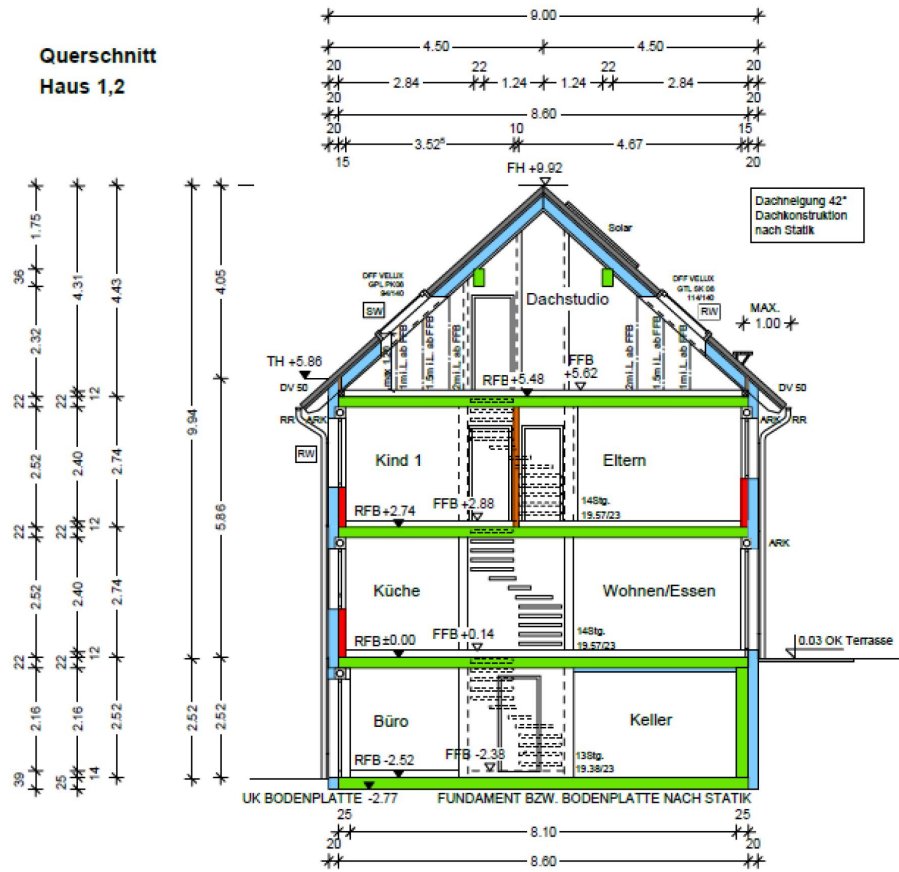
1. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass**
 - **die Zuwegungen zu den Gebäuden und die offenen Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden,**
 - **die Überdachungen der Carports extensiv begrünt ausgeführt werden,**
 - **das auf den Dachflächen der Wohngebäude und Carports anfallende Niederschlagswasser dem nördlich der Baugrundstücke fließenden Gewässer zugeführt wird und**
 - **die Stützmauern entlang der Marderstraße einen Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten.**

2. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



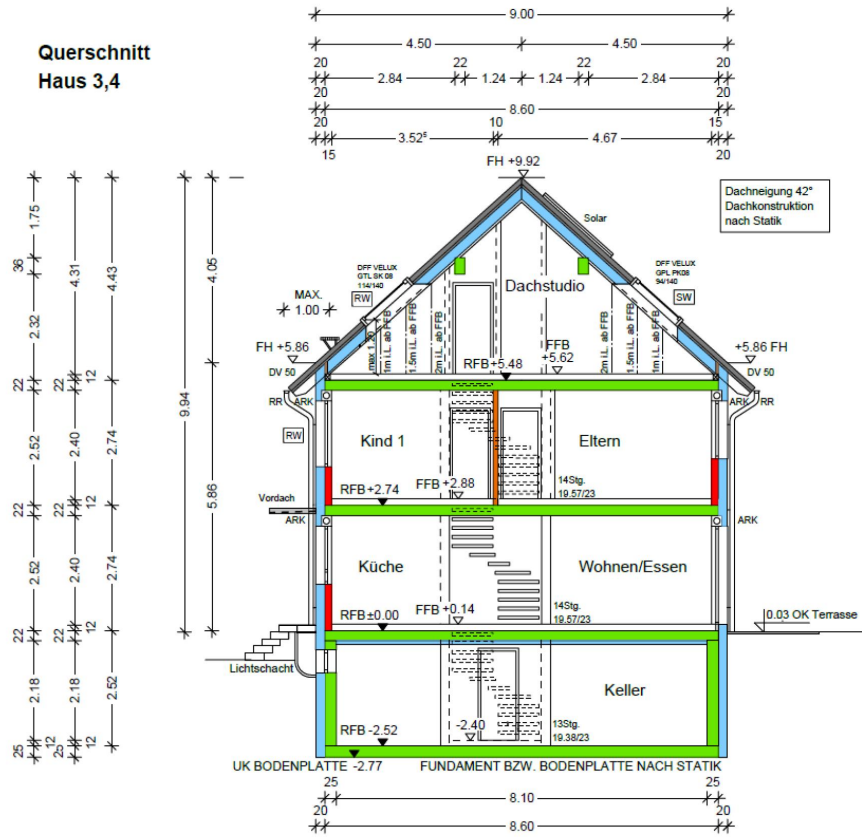
Lageplan

**Querschnitt
Haus 1,2**

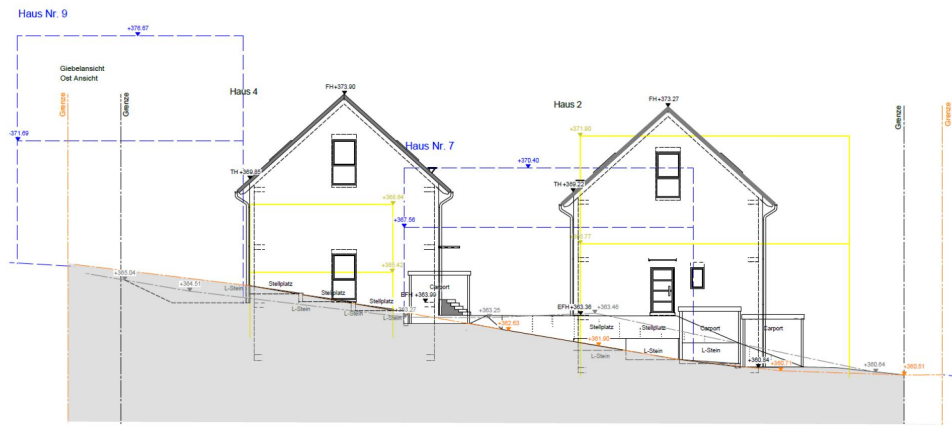


Schnitt Häuser 1 und 2

**Querschnitt
Haus 3,4**



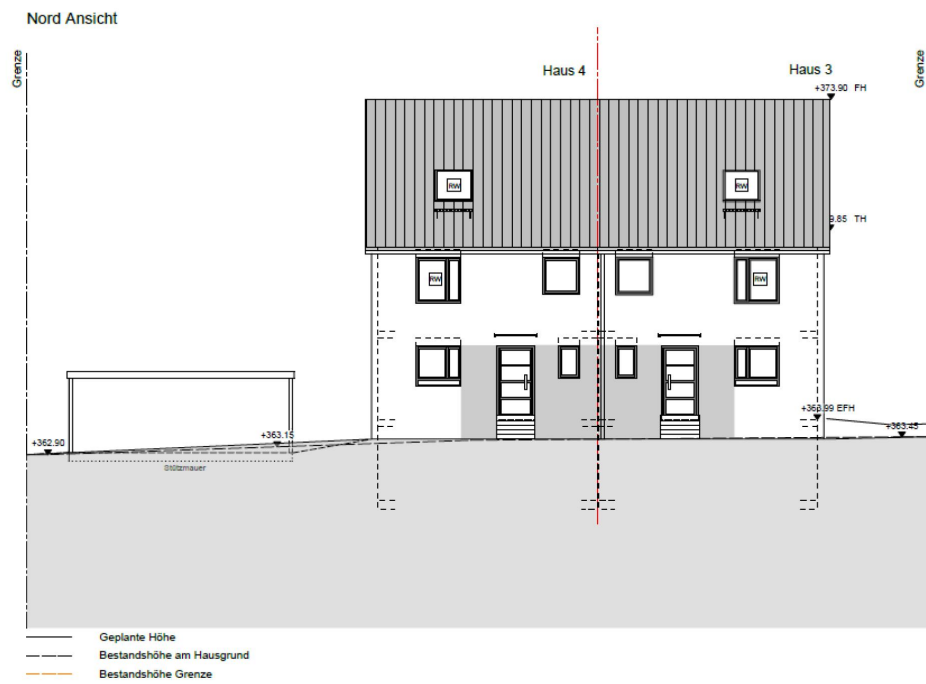
Schnitt Häuser 3 und 4



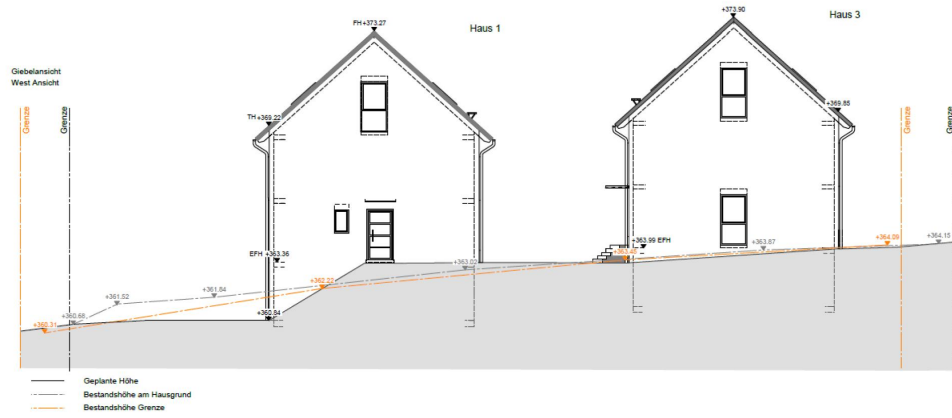
Ansicht Ost



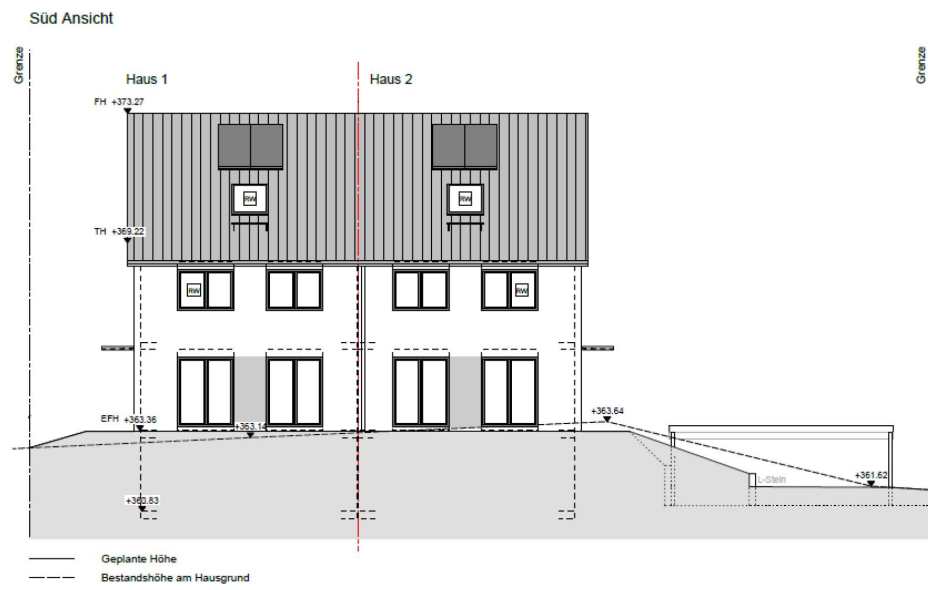
Ansicht Nord (Häuser 1 und 2)



Ansicht Nord (Häuser 3 und 4)

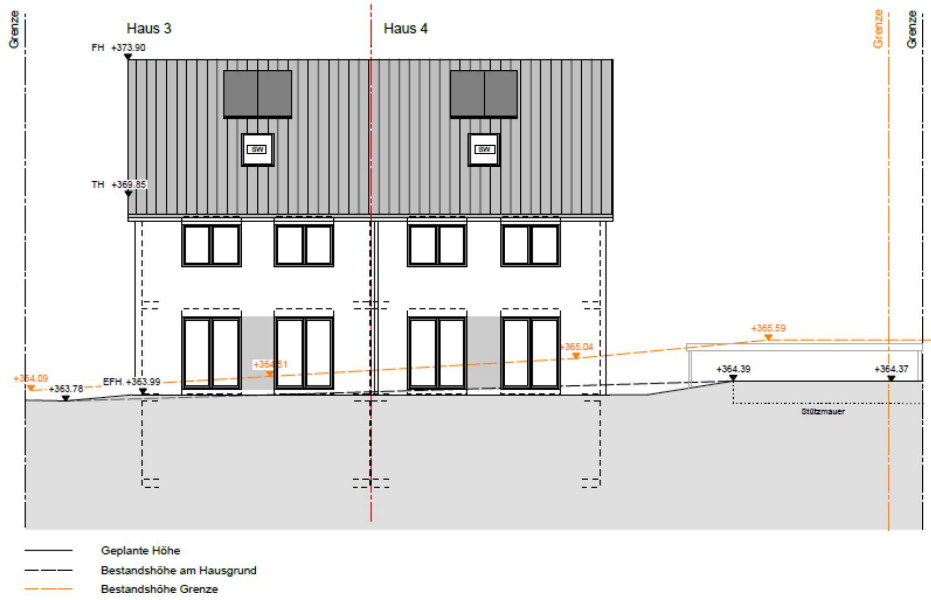


Ansicht West

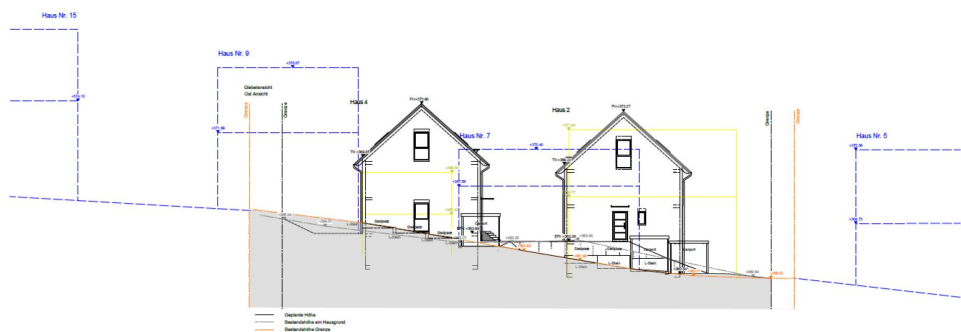


Ansicht Süd (Häuser 1 und 2)

Südansicht



Ansicht Süd (Häuser 3 und 4)



Straßenabwicklung

Verteiler:

1x Bauakte „Marderstraße 8“

