

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

Öffentlicher Teil

**1.1. Bekanntgaben
- Baugesuche in eigener Zuständigkeit der Gemeindeverwaltung**

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

- Errichtung einer Terrassenüberdachung, Im Gaiern 17, Rettersburg
- Umbau des Wohnhauses und der angrenzenden Scheune, Errichtung von Dachgauben und Balkonen sowie Anlegung von zwei Stellplätzen, Rosenstraße 1, Öschelbronn
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und zwei Stellplätzen, Hermelinweg 2, Hößlinswart
- Errichtung einer Dachgaube und Anlage von zwei Stellplätzen, Lindenstraße 46, Steinach

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Altes Schulhaus in Öschelbronn**

Gemeinderat Hammer erkundigt sich, ob das alte Schulhaus in Öschelbronn unter Denkmalschutz stehe. Zurzeit werden nämlich Veränderungen am Gebäude vorgenommen. Fensteröffnungen werden zugemauert bzw. verkleinert.

Bauamtsleiter Rabenstein teilt hierzu mit, dass der Verwaltung nicht bekannt sei, dass das Gebäude unter Denkmalschutz stehe. Vor diesem Hintergrund sind diese Maßnahmen nicht baugenehmigungspflichtig.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der Einwohner liegen keine Anfragen vor.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Wegscheide 9, Flst.Nr. 1005/3 in Rettersburg

Auf die Sitzungsvorlage 11/2022, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Nachfolgend erläutert Bauamtsleiter Rabenstein den Sachverhalt anhand der Planunterlagen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 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 eine Baulast für die Freihaltung einer Fläche in der Größe des Anbaus innerhalb des Baufensters vom Grundstückseigentümer übernommen wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/011/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 03.05.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Wegscheide 9, Flst.Nr. 1005/3 in Rettersburg

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Wegscheide 9 in Rettersburg u.a. die Errichtung eines Anbaus zwischen dem bestehenden Wohnhaus und der Garage. Dieser soll auf einer Grundfläche von ca. 2,5 m x 5,4 m gebaut und als privates Büroarbeitszimmer genutzt werden. Mit seiner geplanten Höhe von 3,52 m stellt er somit eine Erweiterung des Erdgeschosses dar. Alle weiteren Maßnahmen bedürfen keiner baurechtlichen Entscheidung und sind deshalb nicht Bestandteil des baurechtlichen Verfahrens.

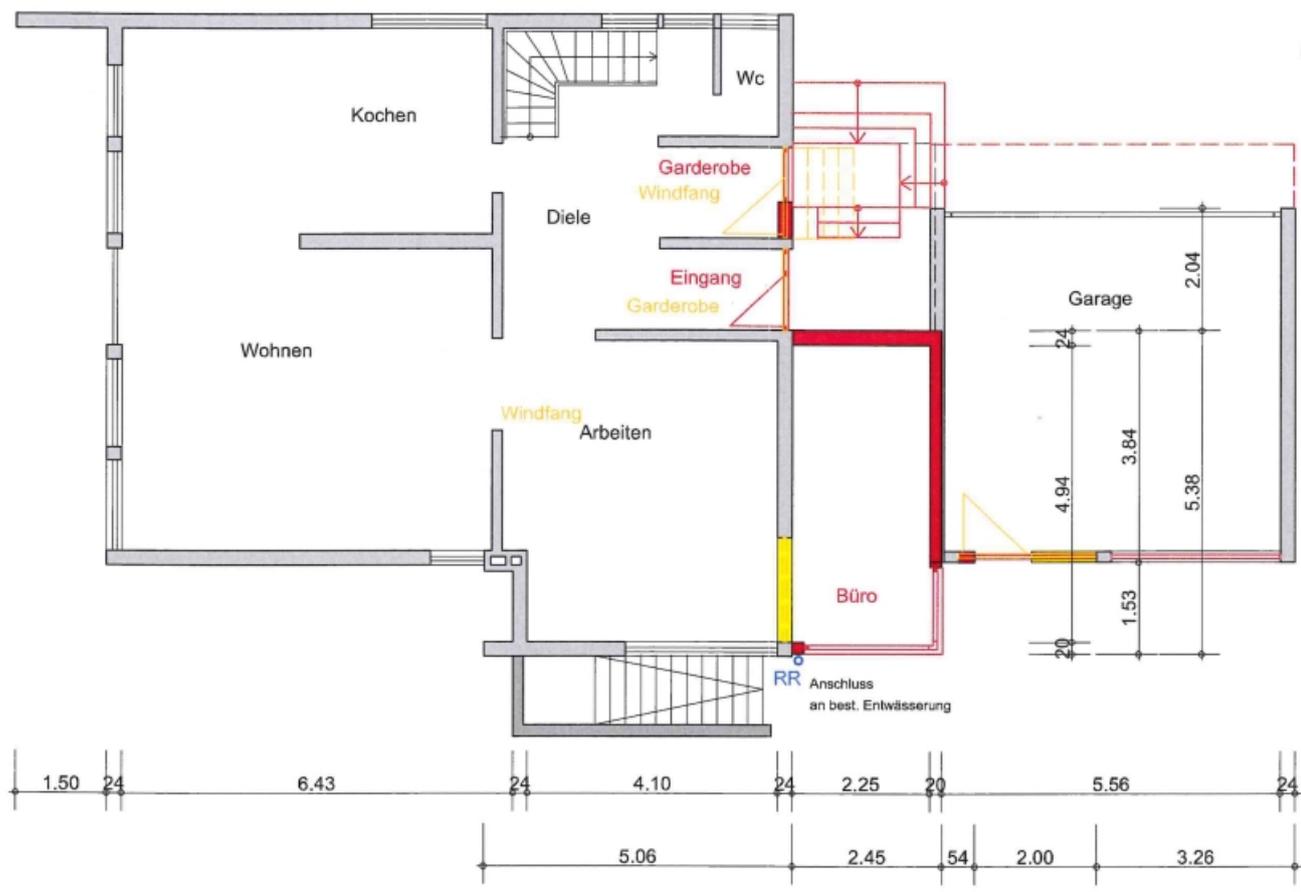
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Öderich“ aus dem Jahre 1984. Die für die Bebauung vorgesehene Flächen sind durch Baufenster festgesetzt. Der Anbau befindet sich außerhalb des Baufensters in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Grundstückseigentümer stimmen allerdings der Übernahme einer Baulast zu, durch welche eine Fläche von ca. 12,50 m² (so groß ist der Anbau) im noch zur Verfügung stehenden Baufenster dauerhaft unüberbaut bleibt.

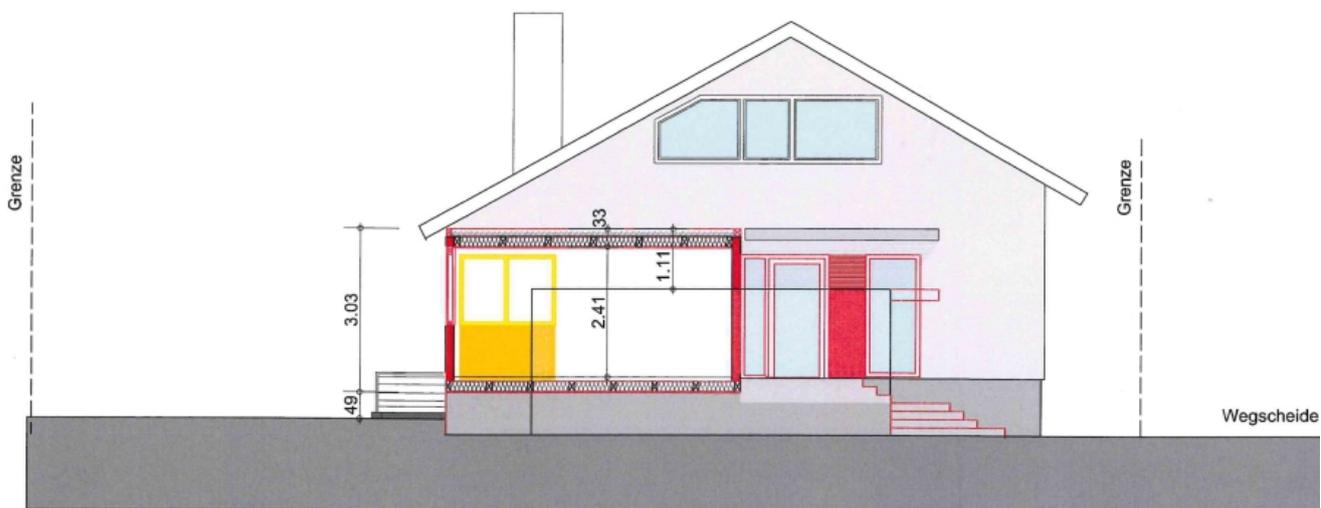
Aus Sicht der Verwaltung kann daher das Einvernehmen zu dem Bauantrag erteilt werden.

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

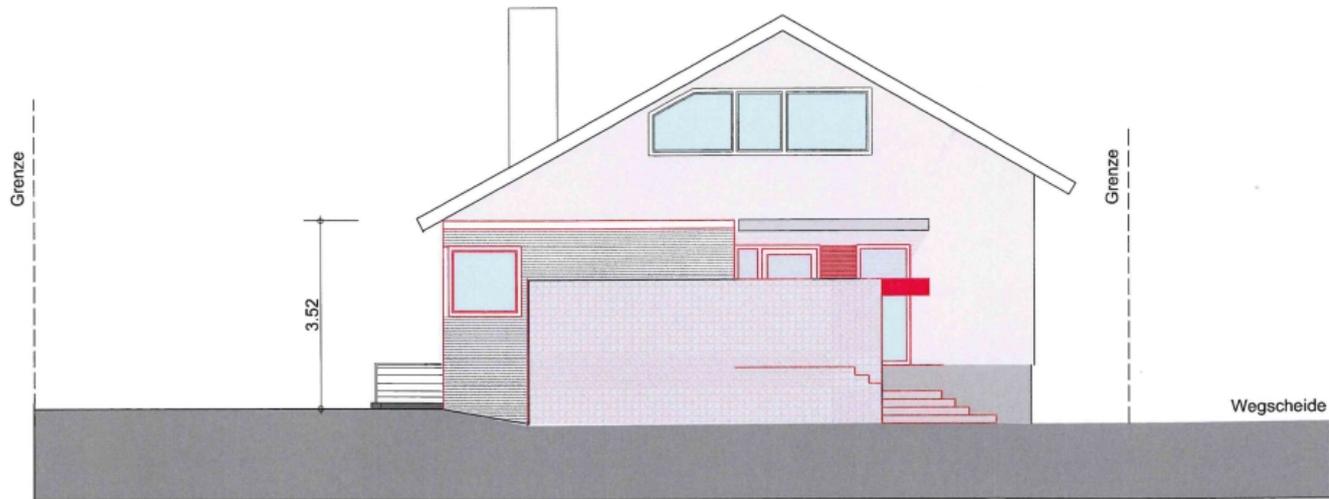
- 3. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche eine Baulast für die Freihaltung einer Fläche in der Größe des Anbaus innerhalb des Baufensters vom Grundstückseigentümer übernommen wird.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Grundriss



Schnitt



Ostansicht



Südansicht



Nordansicht

Verteiler: 1 x Bauakte „Wegscheide 9“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines
Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück
Wagnergasse 7, Flst.Nr. 130 in Oppelsbohm**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 12/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert den Sachverhalt ausführlich anhand der Planunterlagen. Er weist darauf hin, dass hier kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Nach den textlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans sind Pultdächer zulässig. Die Zulässigkeit der Gebäudehöhen ist nach § 34 BauGB zu prüfen. Das Vorhaben muss sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Die angrenzenden Gebäude liegen über dem geplanten Gebäude. Eine Einfügung ist also gegeben. Einzig der Vorbau mit Flachdach könnte vom Gremium anders beurteilt werden. Er spielt jedoch eine untergeordnete Rolle.

Gemeinderat Hammer kann keinen großen Gefallen an der Dachform des geplanten Gebäudes finden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass diese Grundlagen einst vom Gemeinderat beschlossen wurden. Das Gremium hat sich daran zu halten.

Zur Nachfrage von Gemeinderat Haller bezüglich einer Photovoltaik-Anlage teilt Bauamtsleiter Rabenstein mit, dass das Hauptdach ungünstig nach Osten ausgerichtet ist. Eine PV-Anlage macht vor diesem Hintergrund keinen Sinn.

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

5. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 34 BauGB und i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass das Flachdach des Vorbaus begrünt wird.

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

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/012/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 03.05.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Wagnergasse 7, Flst.Nr. 130 in Oppelsbohm

Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Wagnergasse 7 in Oppelsbohm soll abgebrochen werden. Anschließend ist auf dem Grundstück der Neubau eines Einfamilienwohnhauses geplant. Das neue Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 7,50 m x 11 m auf sowie eine Traufhöhe von 6,08 m und eine Firsthöhe von 7,27 m ab der geplanten Geländeoberfläche. Das Gebäude wird mit einem Pultdach mit einer Neigung von 9° errichtet, wobei das Dach nach Osten hin abfällt. An der Westseite ist mittig ein ca. 4 m langer und ca. 1,50 m vor die die Außenwand tretender Vorbau mit Flachdach vorgesehen, welcher sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt. Im Südosten schließt sich ein L-förmiger Anbau im Erdgeschoss an das Wohnhaus an, der für die Unterbringung der Haustechnik und Fahrräder gedacht ist. Dieser erhält ebenfalls ein Pultdach, allerdings mit einer Neigung von 18°. Des Weiteren ist südwestlich eine ca. 10 m² große Terrasse geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Oppelsbohm II“ aus dem Jahre 1997. Die darin enthaltenen Festsetzungen bzgl. Dachüberständen, Einfriedigungen, Geländeänderungen und unbedeutender Bauteile werden eingehalten. Ebenso sind Pultdächer (bzw. Satteldächer) zulässig. Wie oben beschrieben wird der Vorbau jedoch mit einem Flachdach ausgeführt. Flachdächer sind gemäß des Bebauungsplans nur bei Garagen in Verbindung mit Erdüberdeckung zulässig. Vor diesem Hintergrund soll das geplante Flachdach extensiv begrünt werden.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhaltet, handelt es sich nicht um einen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Gebäudehöhen wird daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das Vorhaben muss sich mangels konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

In den Ansichten sind die beiden Nachbargebäude Wagnergasse 5 und Lisztstraße 6 dargestellt, wodurch ersichtlich wird, dass der First der Nachbargebäude bis zu 1,66 m über dem des geplanten Wohngebäudes liegt. Bei den Traufhöhen gestaltet sich der Vergleich eher schwierig, da die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung eine andere Dachform, nämlich ein

Satteldach, haben.

Aus Sicht der Verwaltung ist die städtebauliche Einfügung jedoch gegeben.

Auch die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist mit den zwei geplanten Stellplätzen nördlich und südwestlich des Wohnhauses erfüllt.

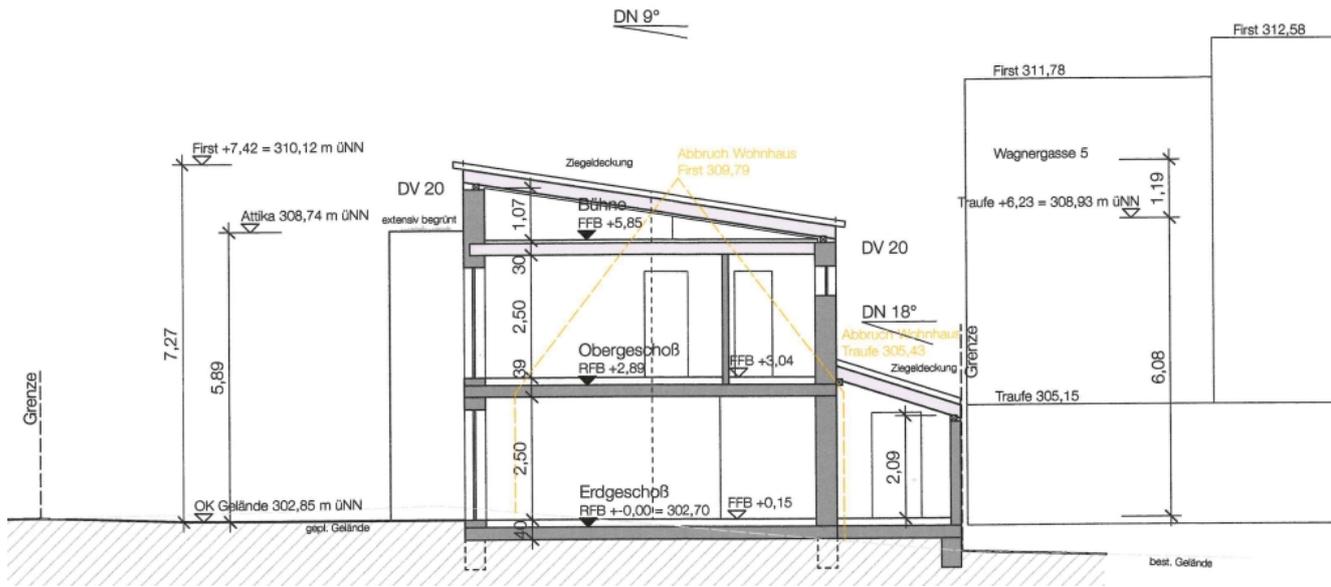
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag zu erteilen.

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

- 6. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass das Flachdach des Vorbaus begrünt wird.**
- 7. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



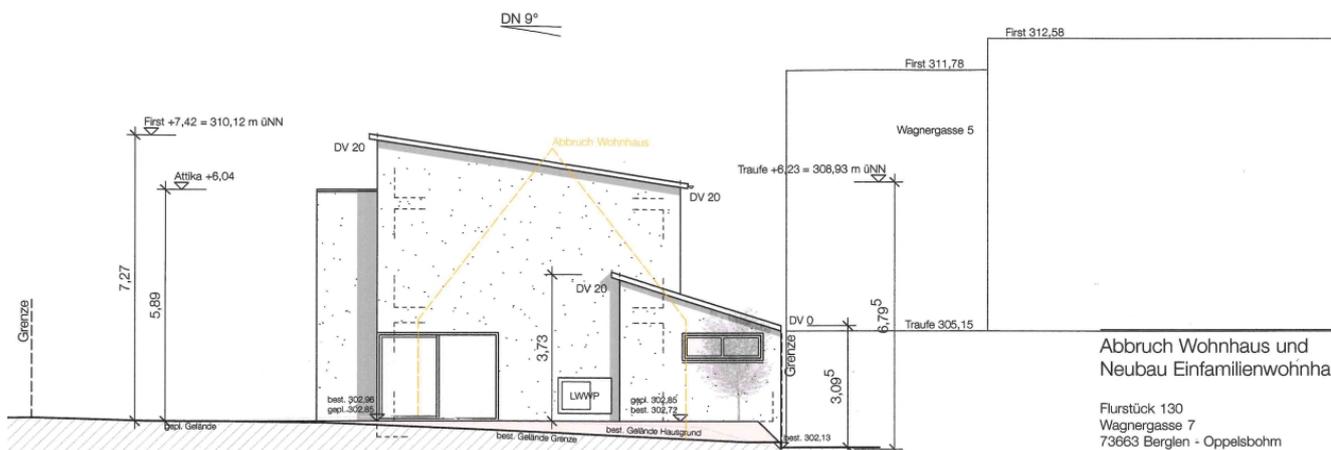
Lageplan



Schnitt



Westansicht



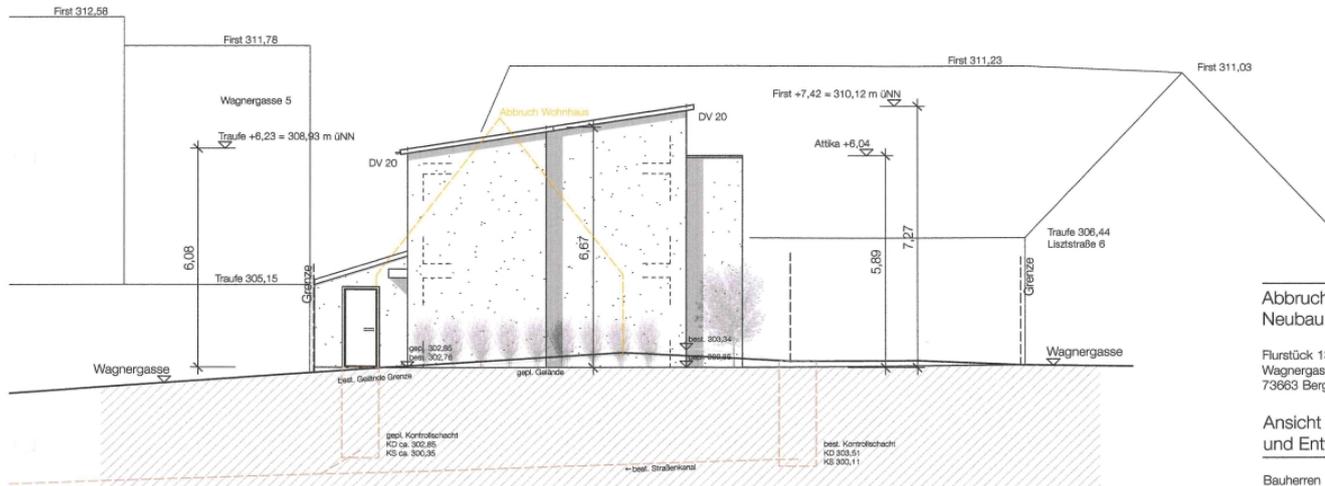
Südansicht

Abbruch Wohnhaus und
Neubau Einfamilienwohnhaus

Flurstück 130
Wagnerasse 7
73663 Berglen - Oppelsbohm



Ostansicht



Nordansicht

Abbruch
Neubau
Flurstück 13
Wagnergasse
73663 Bergl
Ansicht N
und Entw
Bauherren

Verteiler:

1 x Bauakte „Wagnergasse 7“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Errichtung von Dachgauben, Abbruch und Neubau eines Balkons,
 Kiefernstraße 3, Flst.Nr. 509 in Steinach**

Auf die Sitzungsvorlage 14/2022, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Sachverhalt wird von Bauamtsleiter Rabenstein anhand der Planunterlagen ausführlich vorgestellt.

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 erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/014/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 03.05.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung von Dachgauben, Abbruch und Neubau eines Balkons, Kiefernstraße 3, Flst.Nr. 509 in Steinach

Der Antragssteller plant auf dem Baugrundstück Kiefernstraße 3, Flst.Nr. 509 in Steinach die Errichtung von zwei Dachgauben sowie den Anbau eines Balkons. Zur Errichtung des neuen Balkons soll zudem ein bereits an gleicher Stelle vorhandener Balkon abgebrochen werden.

Das auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus verfügt über ein Satteldach und steht traufständig zur Kiefernstraße, die östlich des Grundstücks verläuft. Zur Erweiterung der bestehenden Wohneinheit in Erdgeschoss und Dachgeschoss sollen nun auf der Nordwest- und Südostseite des Daches jeweils Dachgauben mit Länge von 3,90 m bzw. 7,13 m und durchgezogenen Traufen errichtet werden. Die geplanten Dachgauben halten die Bestimmungen des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats zu Dachaufbauten ein. Auf der Nordwestseite des Wohngebäudes soll ein bestehender Balkon zugunsten eines neuen und größeren Balkons abgebrochen werden. Der neu geplante Balkon soll mit den Abmessungen 6,20 m x 3,50 m errichtet werden.

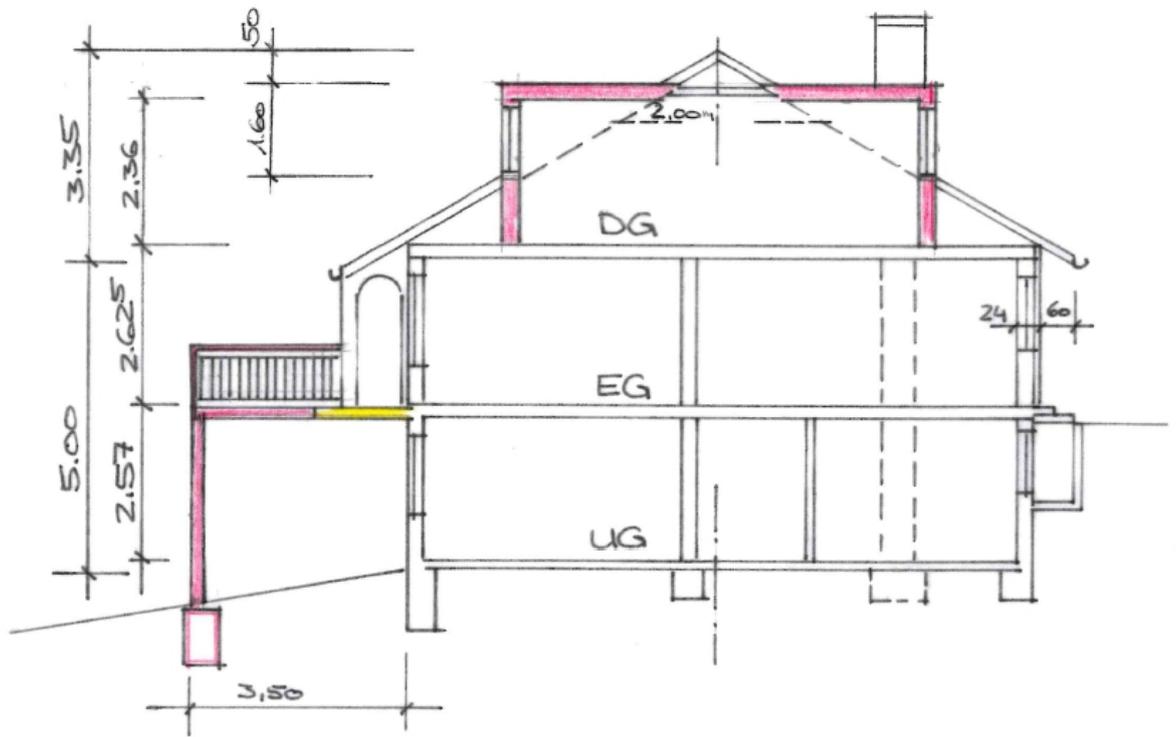
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kelteräcker“ aus dem Jahre 1966. Dieser beinhaltet keine Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten. Der geplante Balkon überschreitet im Nordwesten die festgesetzte Baugrenze auf einer Länge von 6,20 m um ca. 2,50 m und nimmt somit nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch. Bei der Überschreitung der Baugrenze handelt es sich im Verhältnis zur Fläche des Grundstücks gesehen um eine geringfügige Überschreitung. Zudem sind für andere Grundstücke, die sich ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kelteräcker“ befinden, bereits Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze erteilt worden. Da die Lage des Balkons auf der straßenabgewandten Seite kaum in Erscheinung tritt empfiehlt die Verwaltung vor diesem Hintergrund dem Bau- und Umweltausschuss die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag:

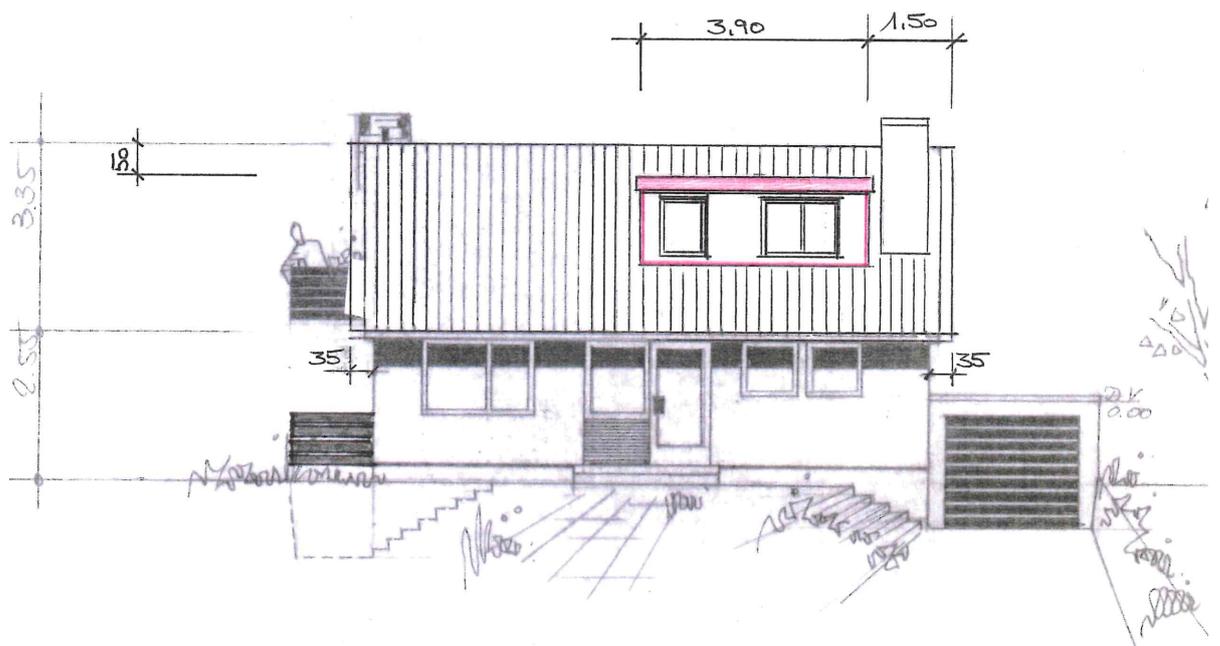
3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.
4. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin zu.



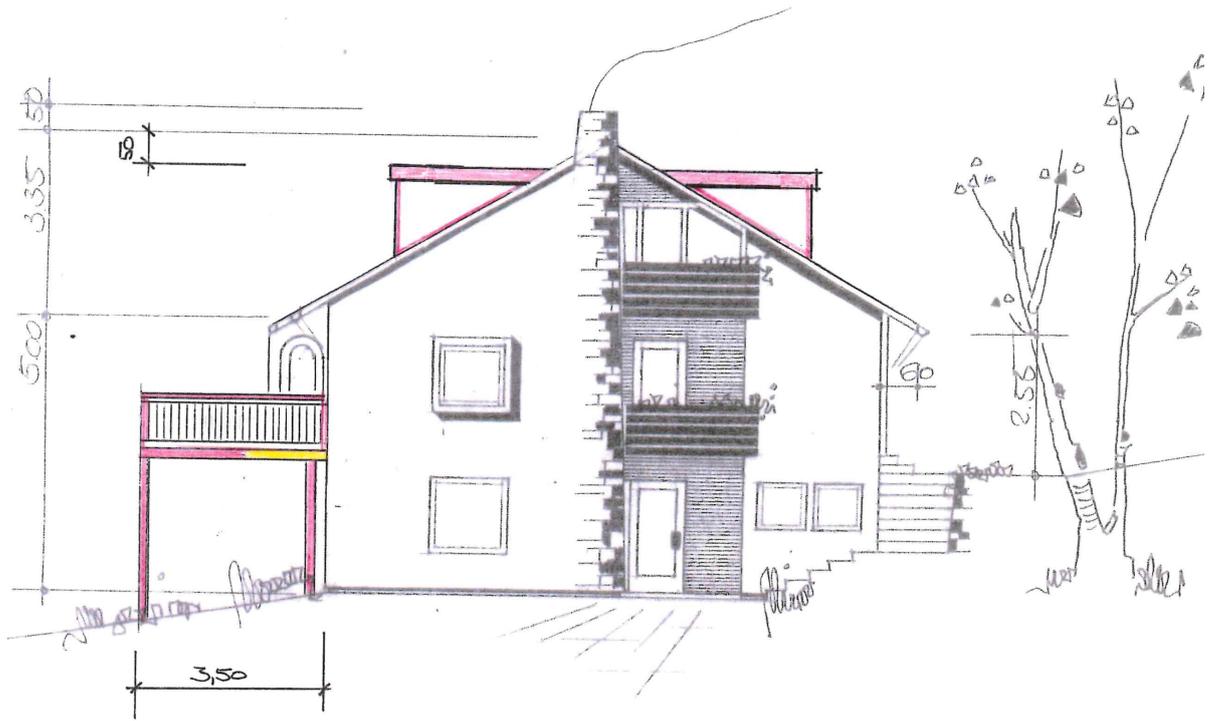
Lageplan



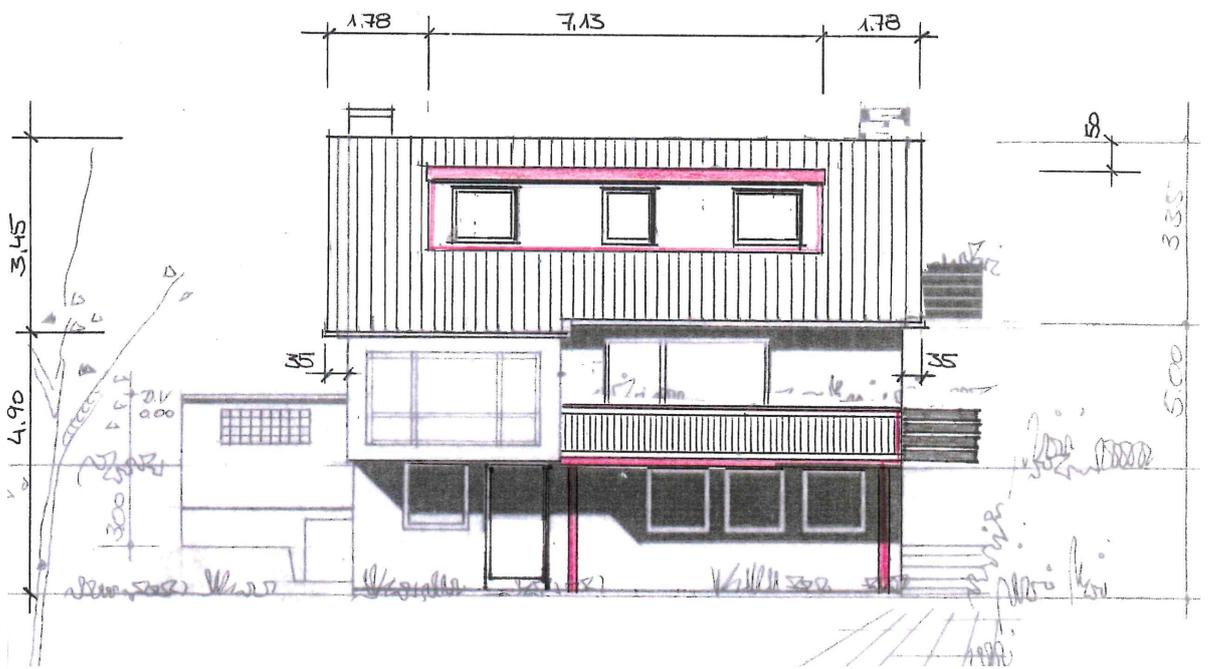
Schnitt



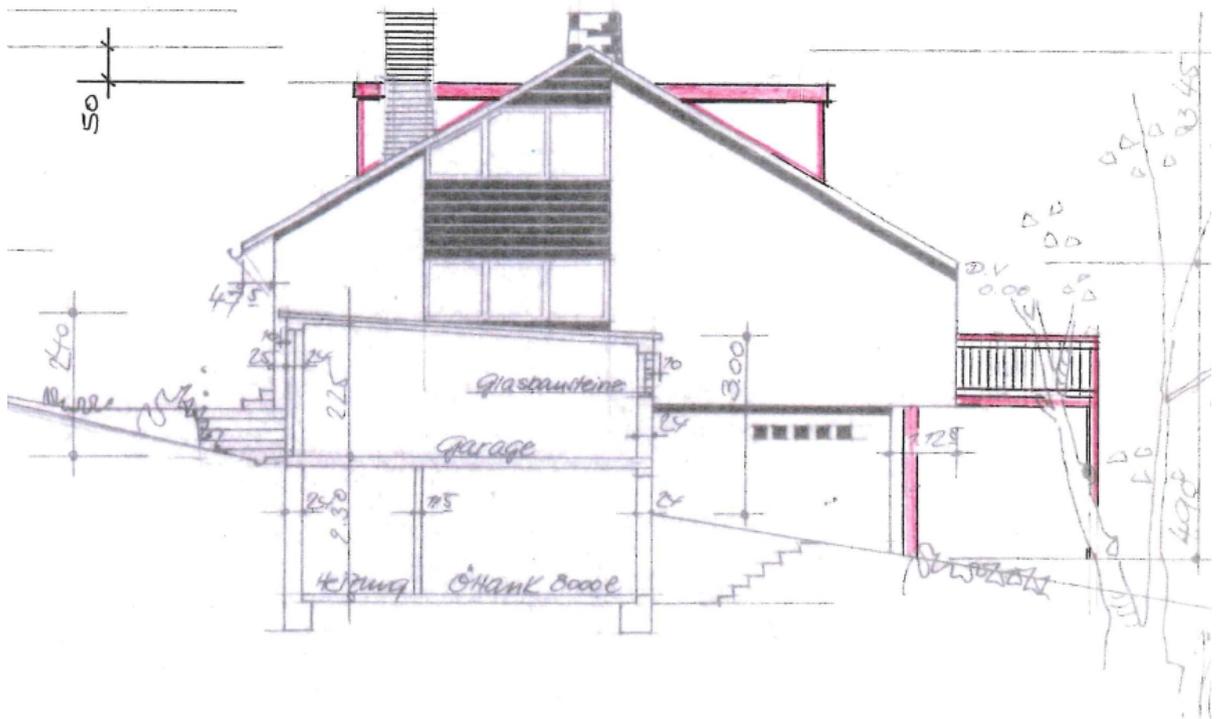
Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost

Verteiler:

1x Bauakte „Kiefernstraße 3“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

**7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem
 Grundstück Boschstr. 9, Flst.Nr. 760/10
 im Gewerbegebiet Erlenhof I**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 15/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert nachfolgend den Sachverhalt anhand der Planunterlagen.

Hinsichtlich des geforderten Laubbaums, der als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche gepflanzt werden muss, erkundigt sich Gemeinderat Hammer nach der Zuständigkeit für die Kontrolle.

Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass die Erfüllung aller Pflanzgebote dem Bauamt vom Bauherrn unaufgefordert nachgewiesen werden müssen. Die Verwaltung wird ggf. nochmals nachhaken und überprüfen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 5. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass**
- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung“ auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist,
 - die Erfüllung aller Pflanzgebote dem Bauamt der Gemeinde Berglen nach Fertigstellung des Vorhabens unaufgefordert nachgewiesen wird und
 - für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird.

6. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin zu.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/015/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 03.05.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Boschstr. 9, Flst.Nr. 760/10 im Gewerbegebiet Erlenhof I

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Boschstraße 9, Flst.Nr. 760/10 im Gewerbegebiet Erlenhof I die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport sowie fünf offenen Stellplätzen. Das Wohnhaus mit den Abmessungen 12,49 m x 9,99 m soll traufständig zur Boschstraße im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet werden, welches im vorderen Teil bereits mit einem gewerblich genutzten Betriebsgebäude bebaut ist. Es soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° sowie einer Trauf- und Firsthöhe von 4,55 m bzw. 8,05 m erhalten. Der von Südwest nach Nordost abfallende Hang auf dem Baugrundstück lässt das geplante Gebäude von der Boschstraße aus gesehen mit dem First über das bestehende Betriebsgebäude hinausragen. Die Erschließung des Gebäudes soll fußläufig über Treppen zur östlichen Grundstücksgrenze erfolgen, an welcher jeweils ein Carport und eine Garage den Abmessungen 8,00 m x 3,00 m bzw. 6,00 m x 3,00 m mit Flachdächern sowie extensiver Dachbegrünung geplant sind. Am Wohngebäude ist zudem in südöstlicher Richtung der Bau eines unter dem Dach hervorragenden Gebäudeteils mit darauf liegendem Balkon sowie eine Terrasse mit einer Grundfläche von rd. 15 m² geplant. Für die Herstellung der Terrasse sowie der offenen Stellplätze sind an der südöstlichen sowie nordwestlichen Grundstücksgrenze Stützmauern aus Natursteinen mit Höhe von max. 1,00 m geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung“ aus dem Jahre 1998. Dieser legt im südwestlichen Teil des Grundstücks, auf dem nun das Gebäude errichtet werden soll, eine Fläche für den Bau eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit für Betriebsleiter oder ähnliche, dem Betrieb zugehörige Personen fest. Der Nachweis darüber, dass die geplante Wohnung nach ihrer Fertigstellung von einer entsprechenden Person bezogen wird, wurde von der Baurechtsbehörde des Landratsamtes vom Bauherren angefordert.

Der Bebauungsplan weist für das Baugrundstück eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 302,50 m ü.NN als Bezugshöhe aus. Für das Bauvorhaben soll gemäß den vorliegenden Planunterlagen eine um 0,35 m tiefere EFH gewählt werden, wobei die maximal zulässige Traufhöhe von 306,70 m ü.NN eingehalten wird und somit die Vorgaben des Bebauungsplans erfüllt werden. Der südöstlich unter dem Satteldach hervorragende Gebäudeteil mit den Abmessungen 1,50 m x 5,00 m, dessen Dach als Balkon genutzt werden soll, ragt auf einer

Fläche von ca. 3,75 m² über die Baugrenze hinaus. Da der Bebauungsplan jedoch an dieser Stelle extra ein Baufenster für einen hervorstehenden Gebäudeteil vorsieht und die Überschreitung mit 3,75 m² gering ausfällt, hält die Verwaltung diese Überschreitung für vertretbar. Des Weiteren überschreitet die östlich des Gebäudes geplante Terrasse im EG die Baugrenze vollständig mit 15,20 m². Von der Boschstraße aus gesehen tritt diese jedoch hinter den Gebäuden städtebaulich kaum in Erscheinung und kann daher als unbedenklich angesehen werden.

Das zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und dem bestehenden Betriebsgebäude geplante Carport überschreitet das Baufenster mit 7,50 m². Die an gleicher Stelle vorgesehene Garage überschreitet das Baufenster vollständig. Da jedoch die Vorschriften zur Grenzbebauung eingehalten werden und auf anderen Grundstücken im Bebauungsplan ebenfalls Garagen außerhalb des Baufensters errichtet wurden, bestehen nach Ansicht der Verwaltung keine Einwände gegen diese Planung. Zudem wird die bereits bestehende Zufahrt um das Betriebsgebäude genutzt, wodurch keine weitere Fläche für die Zufahrt versiegelt wird.

Die geplanten Standorte für die offenen Stellplätze, die Garage und das Carports sowie die Terrasse bzw. Erschließung des Wohnhauses greifen in die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote ein. Eine Verschiebung der Pflanzgebote ist gemäß dem Bebauungsplan jedoch möglich. Da diese den vorliegenden Planunterlagen zufolge an anderer Stelle auf dem Grundstück in Art und Anzahl wiederhergestellt werden sollen sieht die Verwaltung die Verschiebung auf dem Baugrundstück als genehmigungsfähig an. Für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche sollte, jedoch wie in vergleichbaren Fällen vom Gremium gefordert, ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde teilt das Landratsamt die Einschätzung der Verwaltung hinsichtlich der zuvor beschriebenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss daher den nachfolgenden Beschluss.

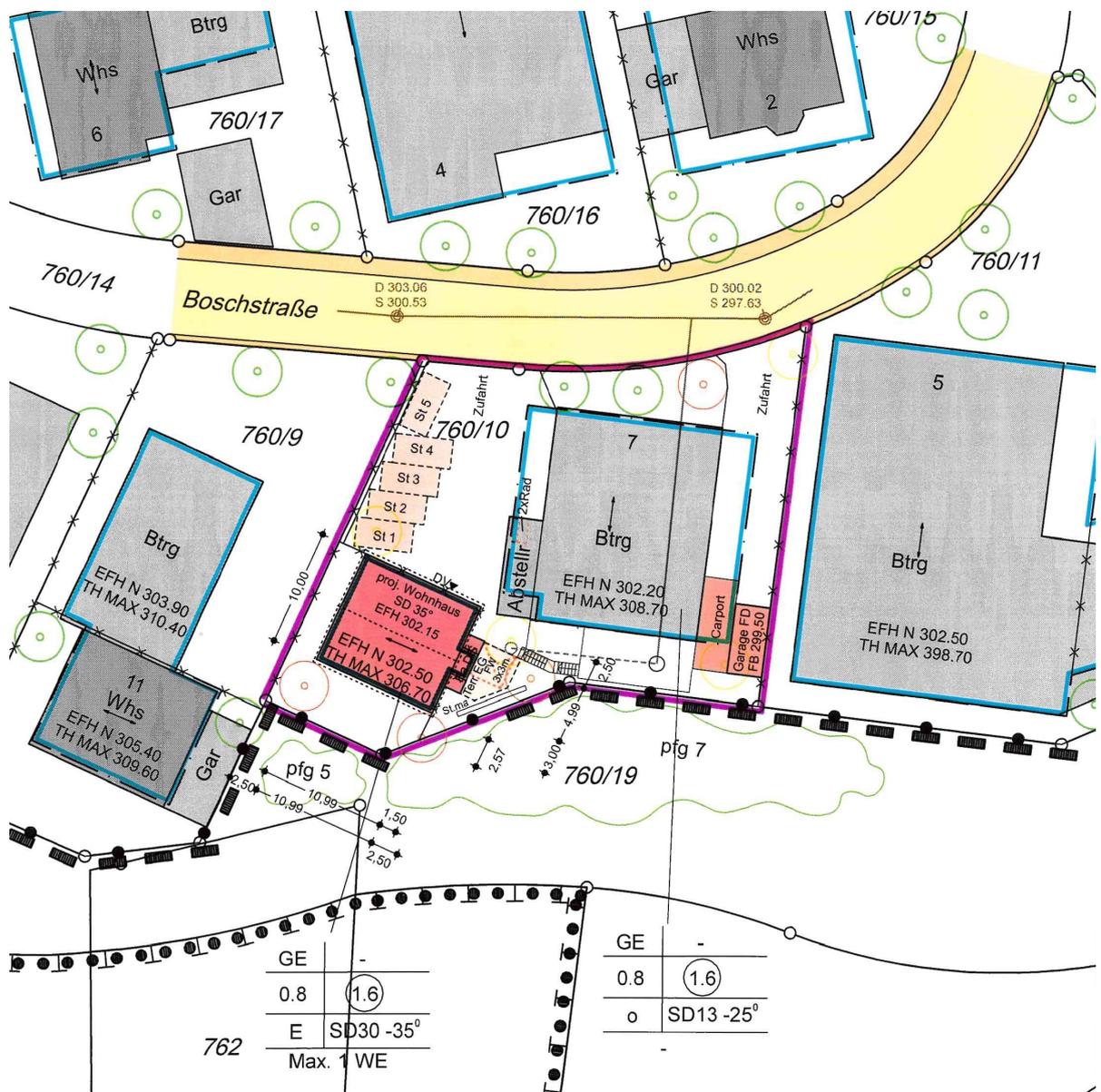
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

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

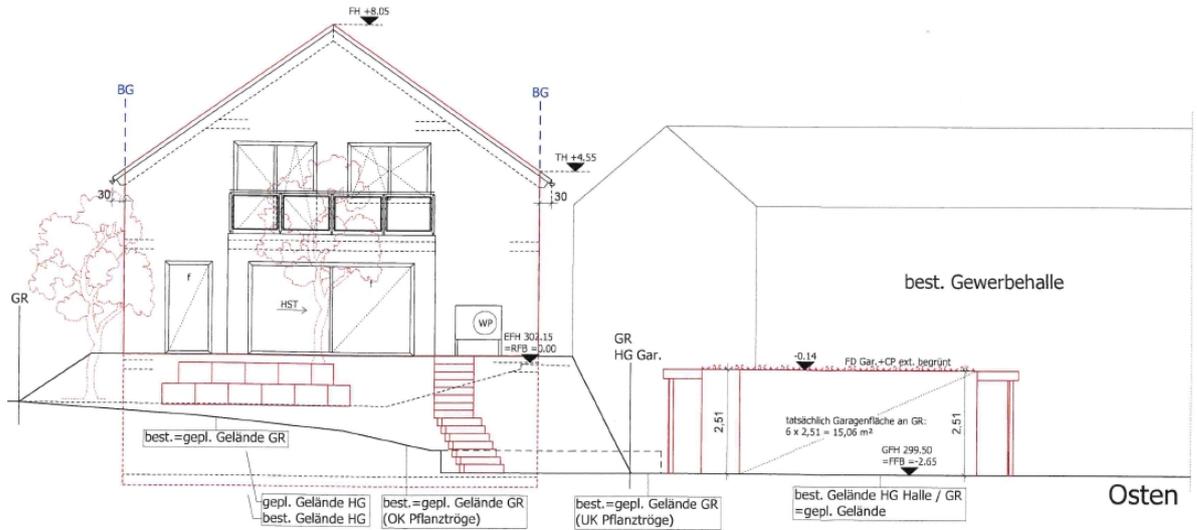
Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass

- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung“ auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist,
- die Erfüllung aller Pflanzgebote dem Bauamt der Gemeinde Berglen nach Fertigstellung des Vorhabens unaufgefordert nachgewiesen wird und
- für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird.

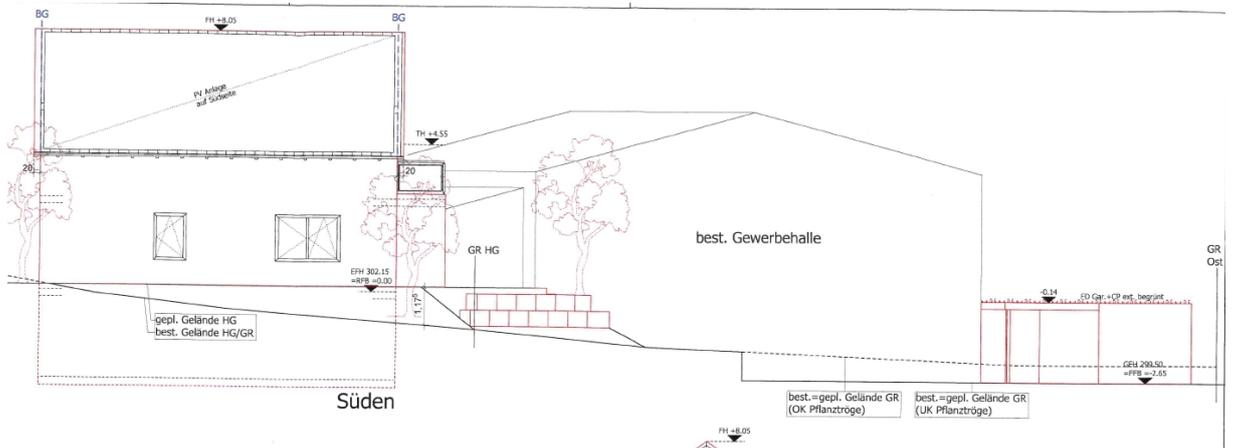
8. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin zu.



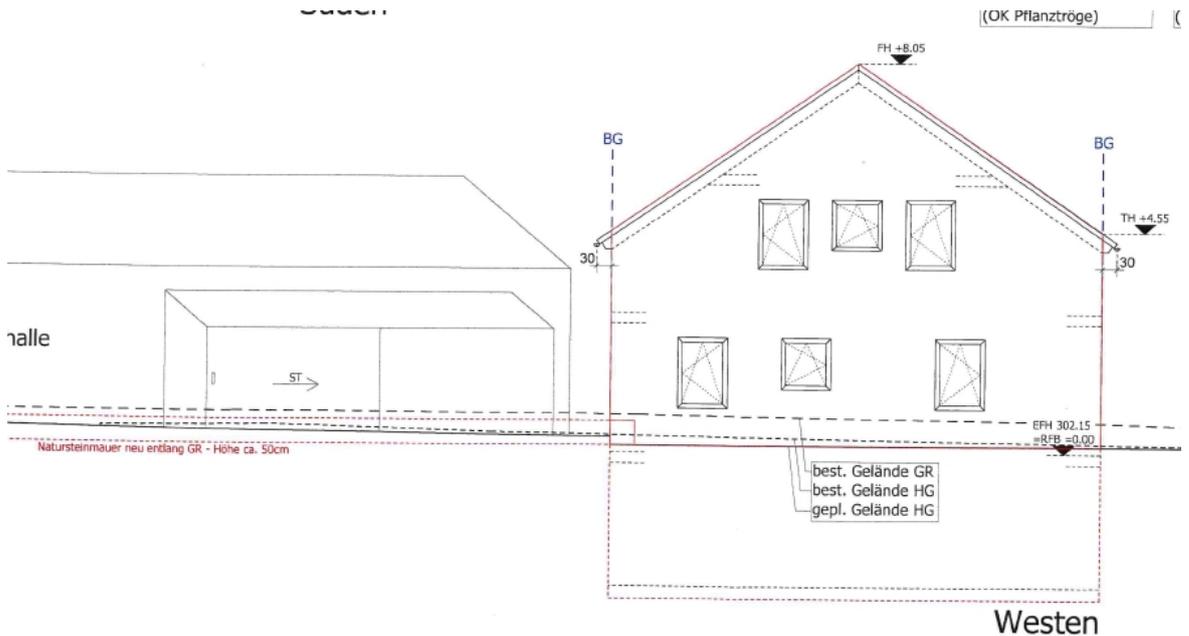
Lageplan



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler: 1x Bauakte „Boschstraße 9“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 03.05.2022**

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

**8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Umbau eines Wohnhauses und Anbau eines Pelletspeichers auf dem
Grundstück Hirschstr. 23, Flst.Nr. 74/1 in Hößlinswart**

Hierzu liegt die Sitzungsvorlage 16/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert den Sachverhalt anhand von Planunterlagen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

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

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/016/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 03.05.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau eines Wohnhauses und Anbau eines Pelletspeichers auf dem Grundstück Hirschstr. 23, Flst.Nr. 74/1 in Hößlinswart

Die Antragssteller planen auf dem Grundstück Hirschstraße 23, Flst.Nr. 74/1 in Hößlinswart, den Umbau eines bestehenden Wohnhauses, den Anbau eines Pelletspeichers sowie die Anlage eines offenen Stellplatzes mit Stützmauern. Auf dem Baugrundstück besteht bereits ein traufseitig zur Hirschstraße stehendes Gebäude mit den Abmessungen 17,50 m x 9,50 m, das zum Teil als Wohnhaus und zum Teil als Scheune bzw. Lager genutzt wird. Zudem umfasst der Bestand eine Doppelgarage mit den Maßen 7,50 m x 8,00 m, deren Obergeschoss als Lager fungiert. Den vorliegenden Planunterlagen nach soll ein Teil der Scheune durch diverse Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren in Wohnraum, Garage, Werkstatt und Heizraum umgenutzt werden, wobei keine zusätzliche Wohneinheit im Gebäude entsteht. Zudem sind weitere Umnutzungen einzelner Räume geplant. Das Dach des Wohn- und Scheunengebäudes soll auf der Südseite durch einen Einschnitt im Satteldach eine überdachte Dachterrasse mit den Abmessungen 1,80 m x 6,00 m erhalten, wobei der Dachtrauf durchgezogen erhalten bleibt.

An der Westseite des Wohngebäudes ist der Anbau eines Pelletslagers mit den Maßen 2,53 m x 2,17 m unterhalb einer am Gebäude angebrachten Überdachung geplant, welches mit der Heizanlage im Erdgeschoss verbunden werden soll. In Zuge dessen wird eine Zugangstreppe abgebrochen, die bislang von der Doppelgarage hinter das Haus führt.

Nördlich der bestehenden Doppelgarage soll zudem ein offener Stellplatz mit den Abmessungen 6,00 m x 3,00 m angelegt werden, der mittels Stützmauern gegen das Gelände abgesichert wird. Die Stützmauern halten einen Abstand von mindestens 1,03 m zur Grundstücksgrenze und damit zur Hirschstraße ein und sollen mit einer Höhe von max. 1,10 m errichtet werden.

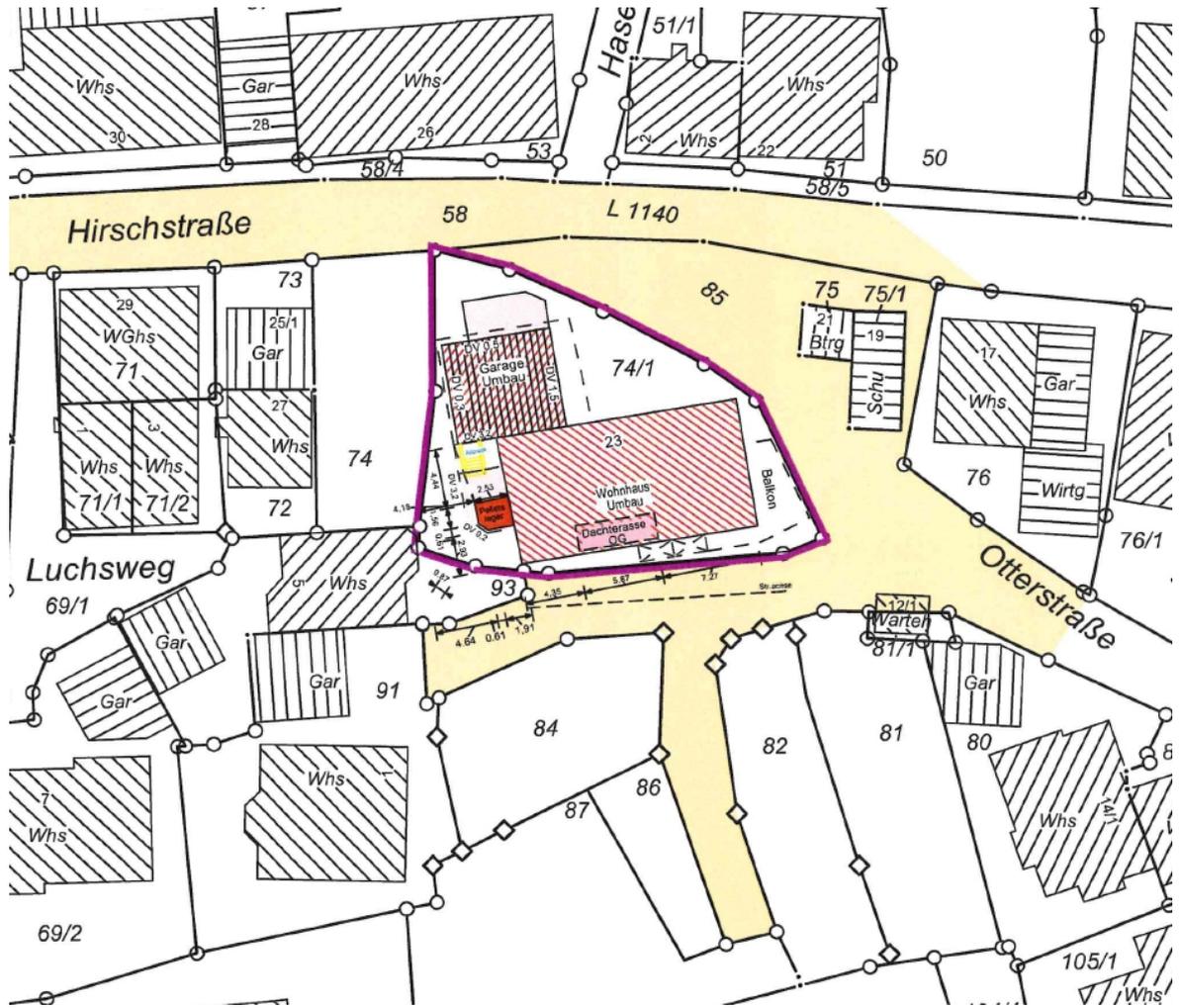
Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Hößlinswart. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche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

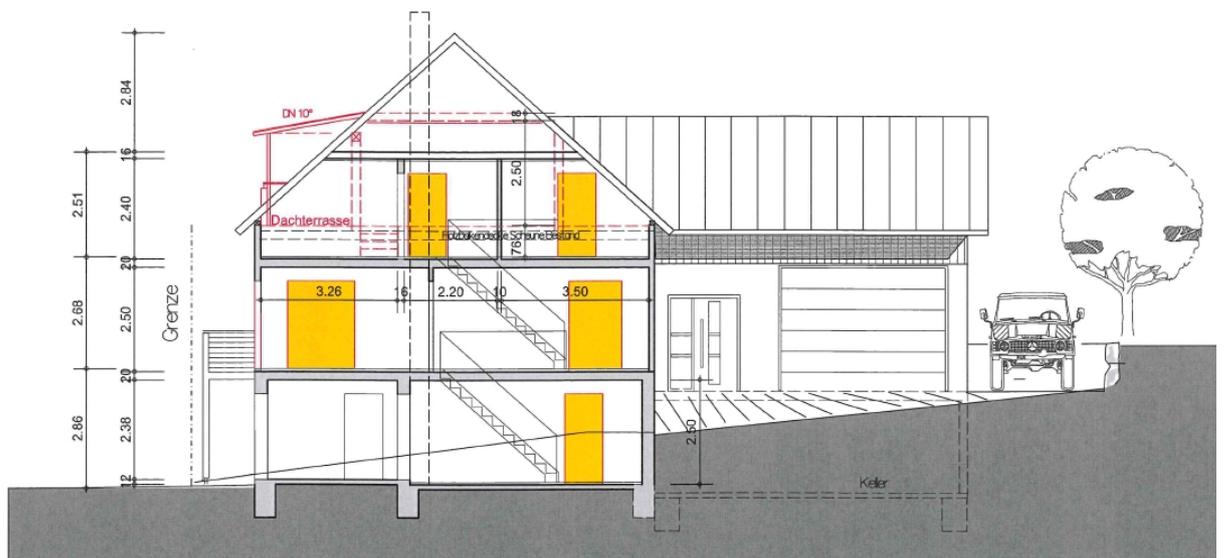
Ein Großteil der Umbaumaßnahmen bzw. der Umnutzungen findet im Inneren des bestehenden Gebäudes statt und ist daher für die Beurteilung hinsichtlich des städtebaulichen Einfügens in die Umgebungsbebauung nicht von Belang. Die Herstellung des offenen Stellplatzes sowie die Errichtung des Pelletspeichers sind durch Art, Größe Lage der Vorhaben von städtebaulich untergeordneter Bedeutung und stören das durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägte Ortsbild nach Ansicht der Verwaltung nicht. Auch die geplante Dachterrasse fügt sich durch den durchgezogenen Dachtrauf problemlos in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung hat daher keine Einwendungen gegen das Vorhaben und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss den folgenden Beschluss.

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

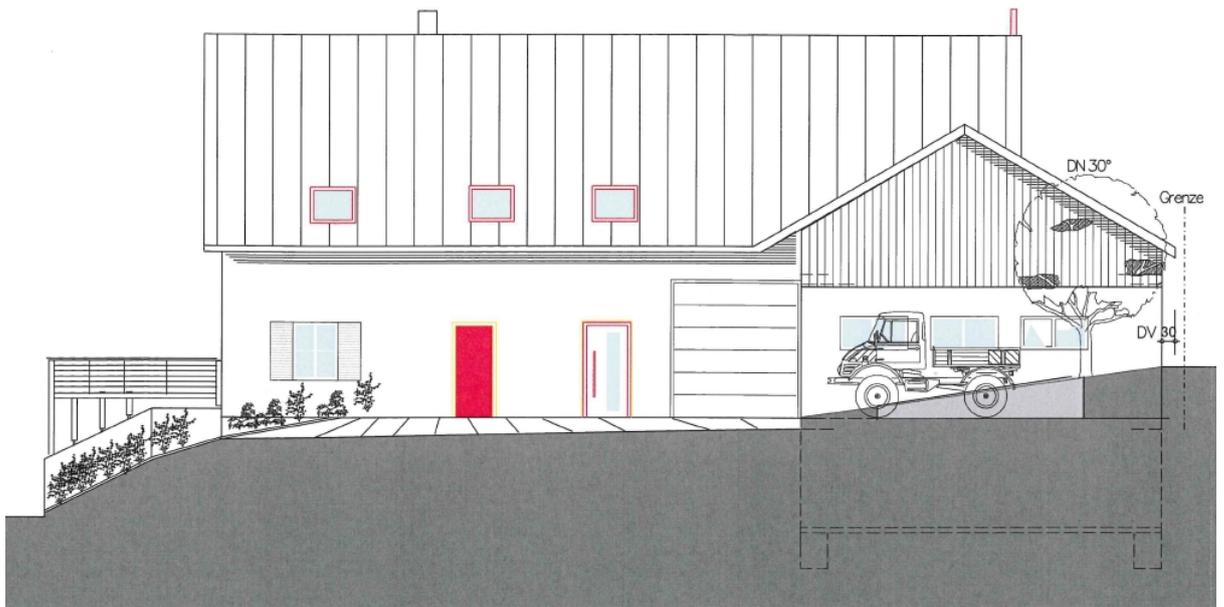
- 3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.**
- 4. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



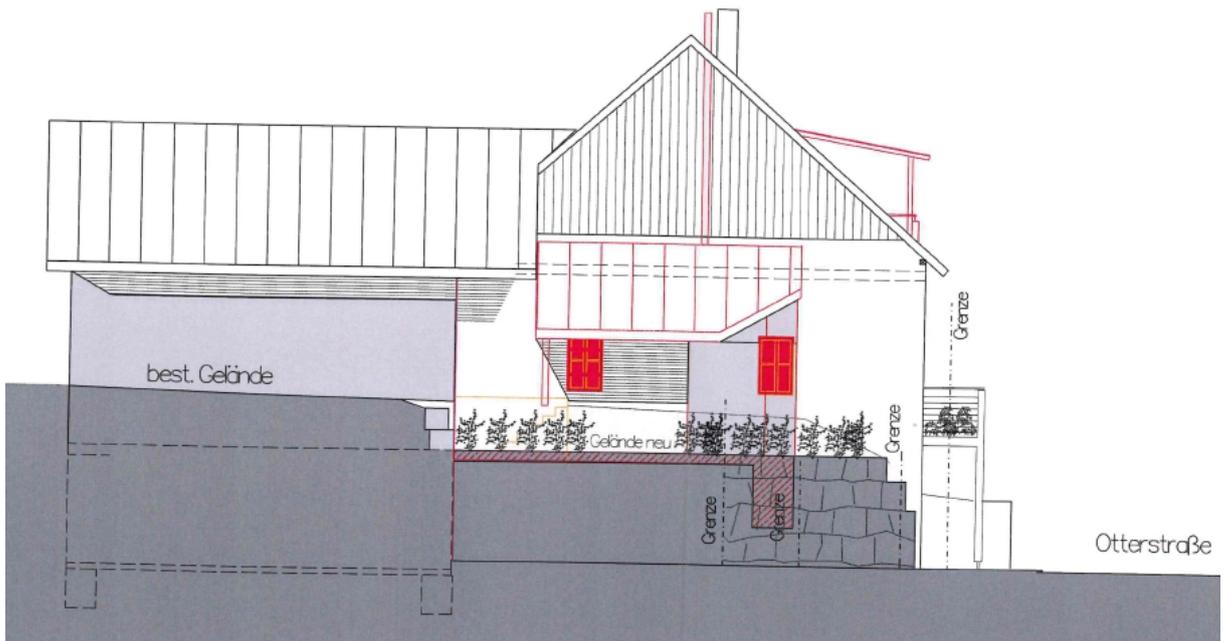
Lageplan



Schnitt



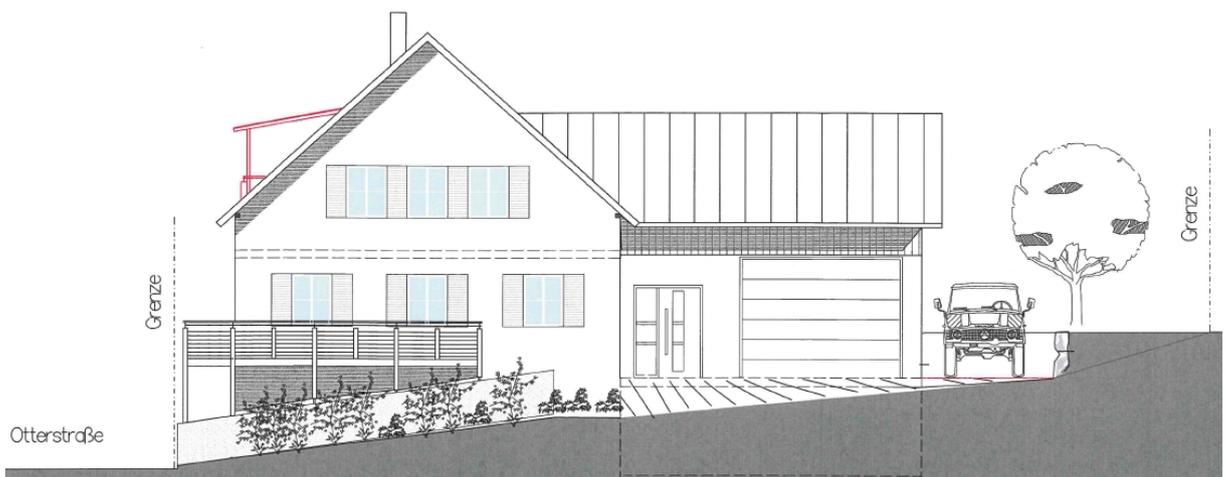
Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost

Verteiler:

1x Bauakte „Hirschstraße 23“

