

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 7 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 8
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab TOP 1.2 anwesend) Frau Gemeinderätin Stefanie Vobornik
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning; 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:

- Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und 2 Stellplätzen, Hermelinweg 3 in Hößlinswart
- Anbau eines Pellets-Außentanks an ein bestehendes Wohngebäude, Bussardstraße 10 in Bretzenacker
- Errichtung einer Gartenhütte, Salamanderstraße 23 in Hößlinswart
- Energetische Sanierung sowie Änderungen und Ausbau im Bühnengeschoss, Buchenbachstraße 35 in Rettersburg

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

Verteiler: 1 x Bauamt

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

**1.2. Bekanntgaben
- Verlegung einer neuen Stromleitung durch die Syna**

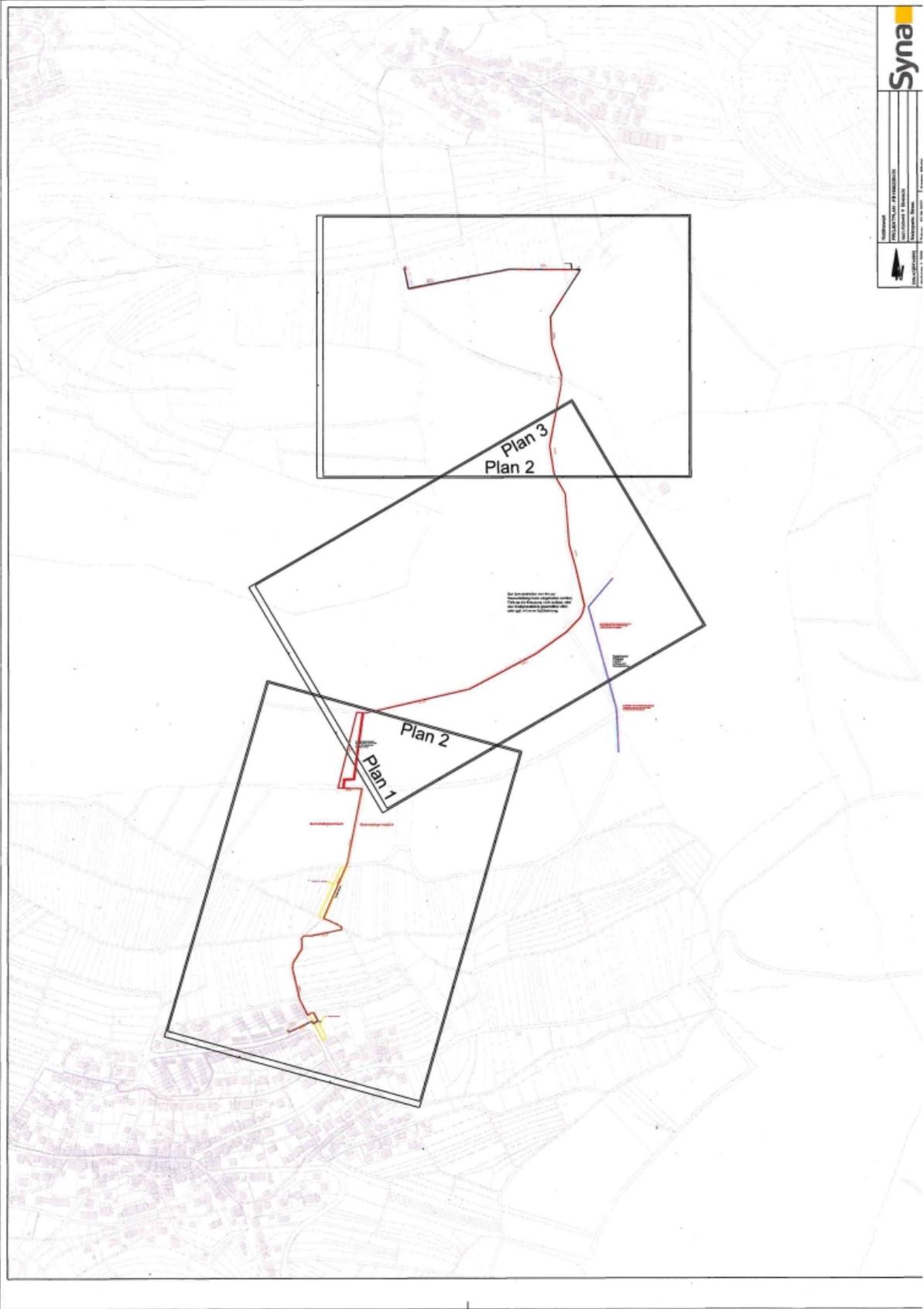
Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Syna eine neue Stromleitung von der Ortslage Hößlinswart bis zum Waldspielplatz in Kottweil verlegt. Das ausführende Bauunternehmen hat die Gemeinde am 18.11.2022 darüber informiert, dass die Arbeiten am 21.11.2022 beginnen.

Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass das Unternehmen Hello Fiber in diesem Zusammenhang ein Leerrohr mitverlegen lassen wird. Dies dient dem geplanten Glasfaserausbau von Hößlinswart.

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

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

Verteiler: 1 x Bauamt



**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Parkplätze Hirschstraße in Hößlinswart**

Gemeinderätin Zeller nimmt Bezug auf die an Anwohner vermieteten Parkplätze an der Hirschstraße in Hößlinswart, die zwischenzeitlich von der Gemeinde gekündigt wurden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass aufgrund von Änderungen des Umsatzsteuergesetzes (§ 2b UStG) neue Verträge vorbereitet werden müssen. Die Mieter wurden von der Verwaltung hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Stellplätze ursprünglich als öffentliche Parkflächen ausgewiesen waren. Bis auf zwei waren nun sämtliche Plätze an private Nutzer vermietet. Zunächst ist eine Weitervermietung als private Stellplätze geplant. Allerdings soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass dies nicht ewig so bleiben soll.

Gemeinderätin Zeller verweist auf die angespannte Parkplatzsituation in diesem Bereich. Sollten die Parkflächen wieder für die Öffentlichkeit freigegeben werden, wäre sicherlich ein "Hauen und Stechen" zu erwarten.

Verteiler: 1 x Ordnungsamt
1 x Liegenschaftsverwaltung

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Engstellen in der Ortsdurchfahrt Hößlinswart**

Gemeinderätin Zeller spricht die beiden Engstellen in der Ortsdurchfahrt in Hößlinswart an. Es wurden zwar bereits Begrenzungspfosten auf den Gehwegen an der Hirschstraße angebracht. Trotzdem gibt es immer wieder Probleme im Begegnungsverkehr. Sie bittet zu prüfen, ob eine Beschilderung hinsichtlich einer Gegenverkehrsregelung angebracht werden kann.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dies im Rahmen einer Verkehrsschau diskutiert werden muss. Da es sich um eine Landesstraße handelt, muss auch das Regierungspräsidium hinzugezogen werden.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

**2.3. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Spielplatz Ameisenstraße in Hößlinswart**

Gemeinderätin Zeller weist darauf hin, dass der Spielplatz Ameisenstraße in Hößlinswart direkt an einem von Radfahrern frequentierten Weg liegt. Um eine optische Abgrenzung zu schaffen und die Kinder vom Rennen auf den Weg abzuhalten, sollte die Pflanzung von Büschen geprüft werden.

Der Vorsitzende sagt eine Überprüfung zu. Dennoch liegt auch eine gewisse Eigenverantwortung bei den Eltern.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

**2.4. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Glasfaserausbau**

Gemeinderat Höflich nimmt Bezug auf den Glasfaserausbau von Liberty Networks und erkundigt sich, ob von deren Seite eine Priorisierung festgelegt worden sei, welcher Teilort zuerst mit Glasfaser versorgt wird.

Der Vorsitzende teilt mit, dass es keine Priorisierung gibt. Es ist aber davon auszugehen, dass in Oppelsbohm zuerst mit dem Ausbau begonnen wird, da es hier zwei Bewerber gibt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der Bürgerschaft wird keine Anfrage gestellt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

**4. Sachstandsbericht zur Planung der Kindertageseinrichtung am Standort
Leharstraße 35 in Oppelsbohm**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 29/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende begrüßt Architektin Ursel Ackermann und führt kurz in die Thematik ein. Er führt aus, dass im Rahmen der Beratungen des Projekts in der Gemeinderatssitzung am 21.06.2022 auf mögliche Umplanungen aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens hingewiesen wurde. Man habe dies genutzt und das Gebäude kompakter und den Außenbereich weniger aufwendig zu gestalten. Anschließend erteilt er das Wort an Architektin Ursel Ackermann.

Diese stellt nachfolgend die optimierte Planung anhand von Grundrissen und Ansichten eingehend vor. Außerdem geht sie auf die Wirtschaftlichkeit des überarbeiteten Entwurfs sowie auf die durch die Umplanungen generierten Einsparungsmöglichkeiten ein.

Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass die Kosten noch einmal ermittelt werden, sobald die Baugenehmigung für die Kindertageseinrichtung vorliegt. Diese werden dem Gemeinderat dann ausführlich vor der Ausschreibung der Bauleistungen vorgestellt.

Gemeinderat Beck erkundigt sich, ob ein Streifenfundament ausreiche.

Architektin Ackermann geht davon aus, dass ein Streifenfundament ausreicht und eine Pfahlgründung nicht notwendig wird. Dies wurde auch so im Bodengutachten bestätigt.

Gemeinderat Beck bittet darum, den Untergrund vor der Generierung der Bodenplatte nochmals zu überprüfen.

Architektin Ackermann sagt zu, diesbezüglich nochmal mit dem Geologen Rücksprache zu halten.

Gemeinderat Haller spricht einen möglichen Stromausfall beim Aufzug an.

Architektin Ackermann führt hierzu aus, dass das Obergeschoss in diesem Fall über den westlichen Treppenaufgang (sechs Stufen) von außen auch weiterhin gut erreichbar ist. Eine Barrierefreiheit ist allerdings nicht gegeben.

Gemeinderat Haller erkundigt sich, ob beim geplanten Neubau auch die Möglichkeit einer

Essensausgabe für eine Ganztagesbetreuung geprüft wurde. So könnten im Mehrzweckraum Leitungen für Wasser/Abwasser und Strom vorgesehen werden.

Architektin Ackermann informiert, dass in jedem Gruppenraum theoretisch eine Küche eingebaut werden kann.

Bauamtsleiter Rabenstein ergänzt, dass nicht vorgesehen sei, eine größere Essensausgabe zu planen, wie dies beispielsweise in der Kita Löwenzahn in Rettersburg der Fall ist, da die Möglichkeit besteht, die Mensa in der Sporthalle zu nutzen. Eine derartige Küche würde eine grundlegende Umplanung erfordern und zu einer Vergrößerung des Gebäudes führen. Das größere Gebäudevolumen hätte auch zwangsläufig eine größere Kostensteigerung zur Folge.

Gemeinderat Frey erkundigt sich nach den jährlichen laufenden Kosten für den geplanten Aufzug.

Hierzu führt Bauamtsleiter Rabenstein aus, dass mit regelmäßigen Mobilfunkkosten für den Notruf und mit jährlichen Wartungskosten gerechnet werden muss. Diese können allerdings adhoc jetzt nicht genau beziffert werden. Falls gewünscht, werden die Kosten, die für den Aufzug im Kinderhaus Steinach entstehen, nachgereicht. Die vorhandene Gebäudeplanung sieht keine entsprechenden Räumlichkeiten vor.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zustimmend Kenntnis vom Sachstandsbericht zur Planung der Kindertageseinrichtung am Standort Leharstraße 35 in Oppelsbohm.

Verteiler: 1 x Bauamt
1 x Hauptamt

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/029/2022	Az.: 460.23
Datum der Sitzung 22.11.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Kenntnisnahme



Sachstandsbericht zur Planung der Kindertageseinrichtung am Standort Leharstraße 35 in Oppelsbohm

In der Sitzung vom 21.06.2022 hat der Gemeinderat den Bau einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung in Hybridbauweise auf dem Grundstück Leharstraße 35 in Oppelsbohm beschlossen. In diesem Zusammenhang wurden in der damaligen Sitzung auch erste Grundrisse sowie Ansichten des neuen Gebäudes von der Architektin Frau Ursel Ackermann vorgestellt. Weiter beschloss das Gremium, dass ein entsprechendes Baugesuch eingereicht und ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben wird.

Im Rahmen der Erstellung des Baugesuchs wurde hinsichtlich der Gestaltung der dritten Gruppe, sowohl in Bezug auf die Gebäudehülle als auch auf den Platzbedarf der Freifläche, noch einmal die Wirtschaftlichkeit des Entwurfs von Frau Ackermann untersucht. Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung, welche zwischenzeitlich vorliegt, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Um die Gebäudehülle mit ihrem Außenbereich der dritten Gruppe kompakter zu gestalten und nicht zu weit in den Bereich der alten Sporthalle bzw. in die Böschung einzugreifen, wurden die Grundrisse überarbeitet und weiter optimiert.

Durch das Verlegen der aufwendigen Treppen- und barrierefreien Rampenanlage und des Haupteingangs in die untere Ebene konnte die gesamte dritte Gruppe in südwestliche Richtung verschoben werden. Durch die Verlegung des Haupteingangs nach unten, kann der südwestliche Außenbereich als Freifläche für die dritte Gruppe genutzt werden. Auf die kostenaufwendige Herstellung einer Freifläche im nordwestlichen Bereich kann deshalb komplett verzichtet werden.

Da durch das Auffüllen der alten Sporthalle die Gründung, wie auch im Bodengutachten bestätigt, aufwendig ist, hat sich ergeben, dass eine Teil-Unterkellerung im Bereich der dritten Gruppe sinnvoll wird und dort die Nebenräume wie Materiallager und Haustechnik wirtschaftlicher untergebracht werden können.

Das auf der unteren Freifläche geplante Spielgerätehaus kann ebenfalls mit in das Untergeschoss integriert werden. Gleichzeitig konnte durch die Überarbeitung der Freiflächenplanung das gesamte Gebäude um 20 cm angehoben und somit der Erdaushub reduziert werden. Da die obere Ebene durch die neue Planung nicht mehr barrierefrei zu

erreichen ist, wird ein Aufzug notwendig.

Die Grundrisse wurden entsprechend angepasst und drei gleichwertige Gruppen sind entstanden. Durch die Umplanung hat sich das gesamte Gebäude in seiner Gestaltung kompakter und wirtschaftlicher entwickelt.

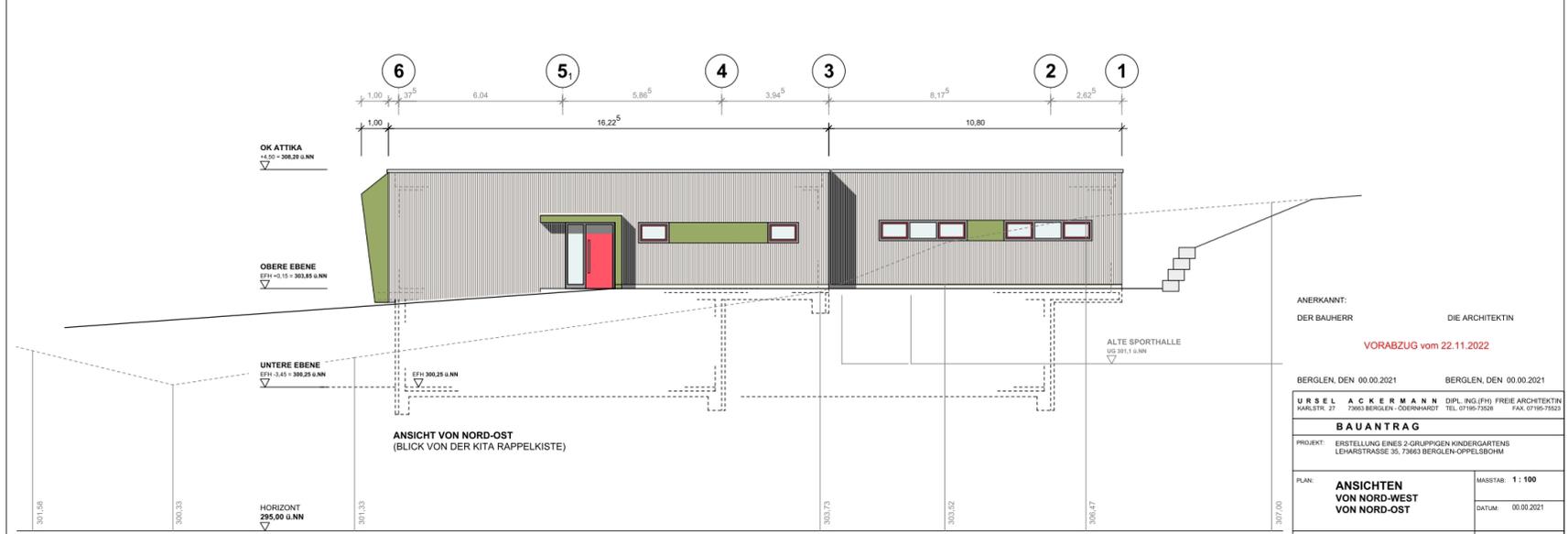
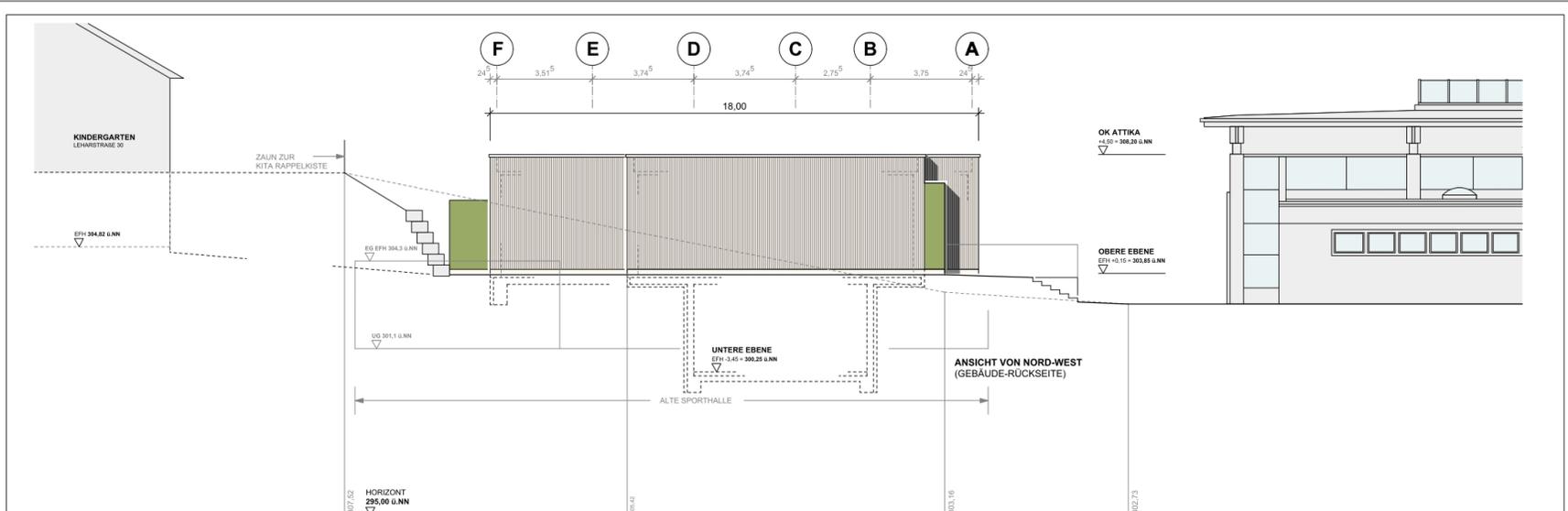
Frau Ackermann wird in der Sitzung anwesend sein und die optimierte Planung vorstellen. Da die Planunterlagen noch in Bearbeitung sind, werden sie erst kurz vor der Sitzung in das Ratssystem eingestellt.

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

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zustimmend Kenntnis vom Sachstandsbericht zur Planung der Kindertageseinrichtung am Standort Leharstraße 35 in Oppelsbohm.

Verteiler:

1 x Bauamt
1 x Hauptamt



ANERKANNT:
DER BAUHERR: DIE ARCHITECTIN

VORABZUG vom 22.11.2022

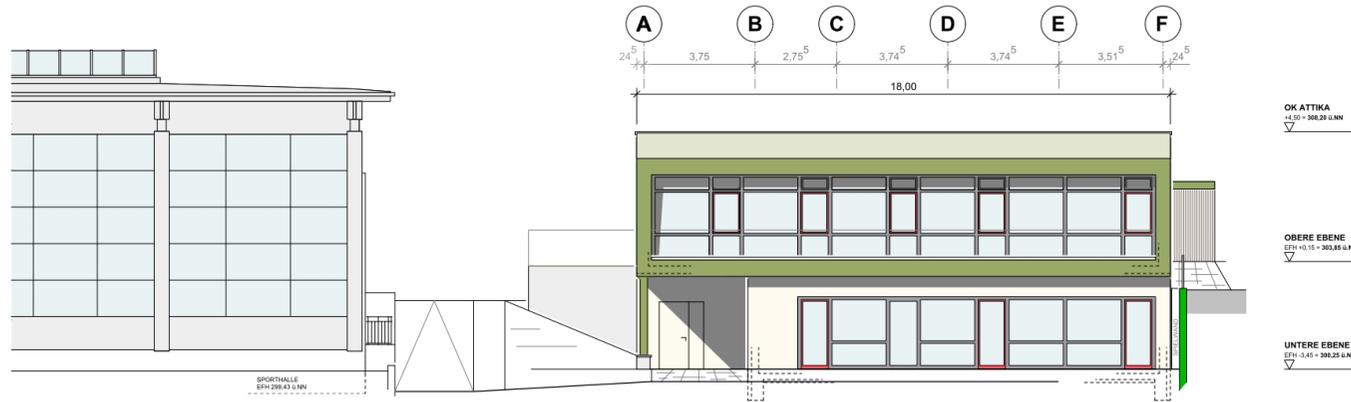
BERGLEN, DEN 00.00.2021 BERGLEN, DEN 00.00.2021

URSEL ACKERMANN DIPL.-ING.(FH) FREIE ARCHITECTIN
KARLSTR. 27 73663 BERGLEN-OBERHARDT TEL. 07195-73038 FAX 07195-73033

BAUANTRAG

PROJEKT: ERSTELLUNG EINES 2-GRUPPIGEN KINDERGARTENS
LEHARSTRASSE 30, 73663 BERGLEN-OFFELSBODIM

PLAN:	ANSICHTEN VON NORD-WEST VON NORD-OST	MASSTAB: 1:100
		DATUM: 00.00.2021
BAUHERR: GEMEINDE BERGLEN BÜRGERMEISTER	BEETHOVENSTRASSE 14-20 73663 BERGLEN-OFFELSBODIM TEL. 07195 / 97 57 65	GEZ: ACKERMANN PLANNR: 105



ANSICHT VON SÜD-OST (ANSICHT GEORG-FRIEDRICH-HÄNDEL-STRASSE)



ANSICHT VON SÜD-WEST (PARALLEL SPORTHALLE)

ANERKANNT:
DER BAUHERR: DIE ARCHITECTIN

VORABZUG vom 22.11.2022

BERGLEN, DEN 00.00.2022 BERGLEN, DEN 00.00.2022

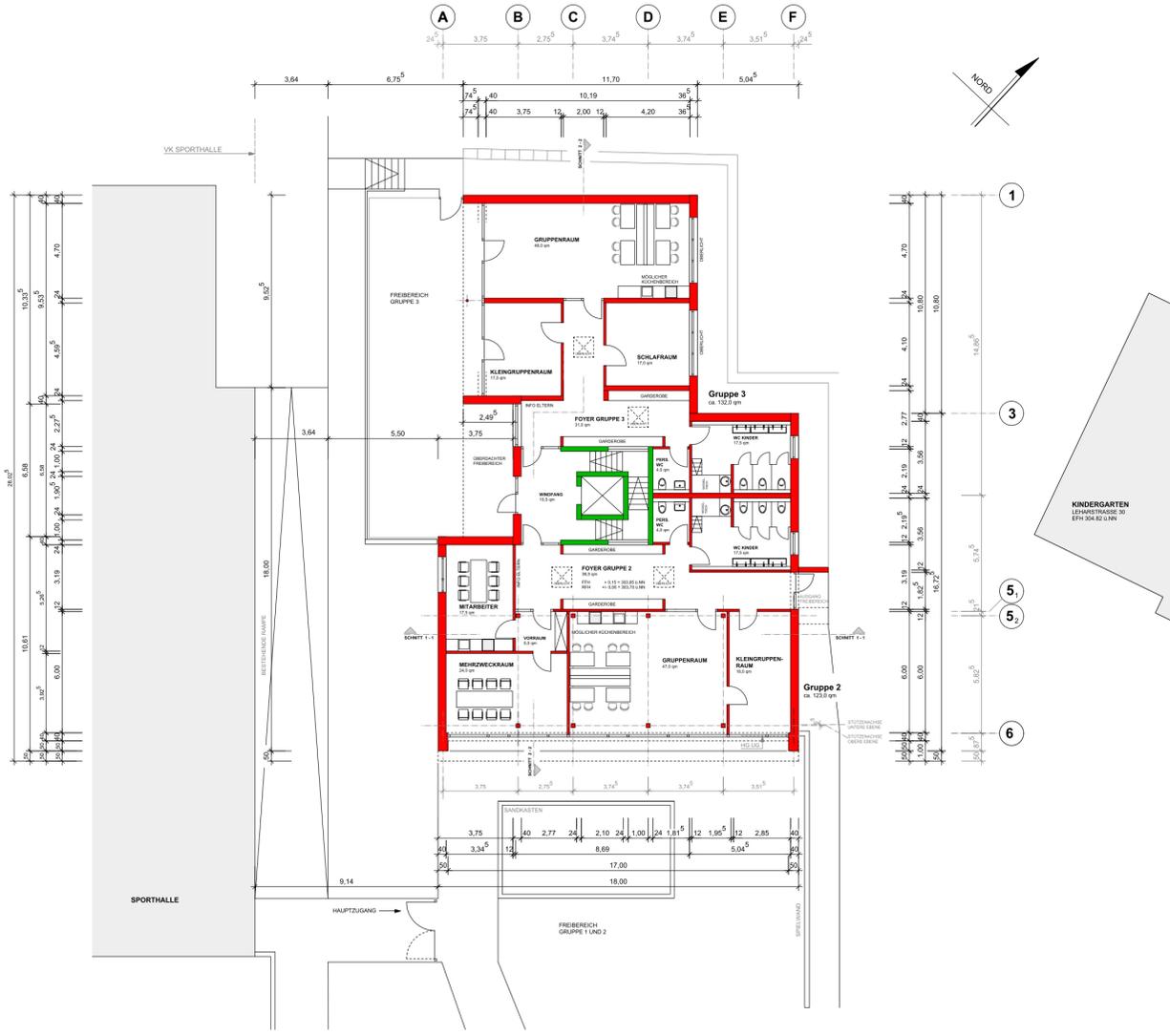
URSEL ACKERMANN DIPL.-ING.(FH) FREIE ARCHITECTIN
KARLST. 27 73653 BERGLEN-OBENHARDT TEL. 07195-73038 FAX. 07195-73033

BAUANTRAG

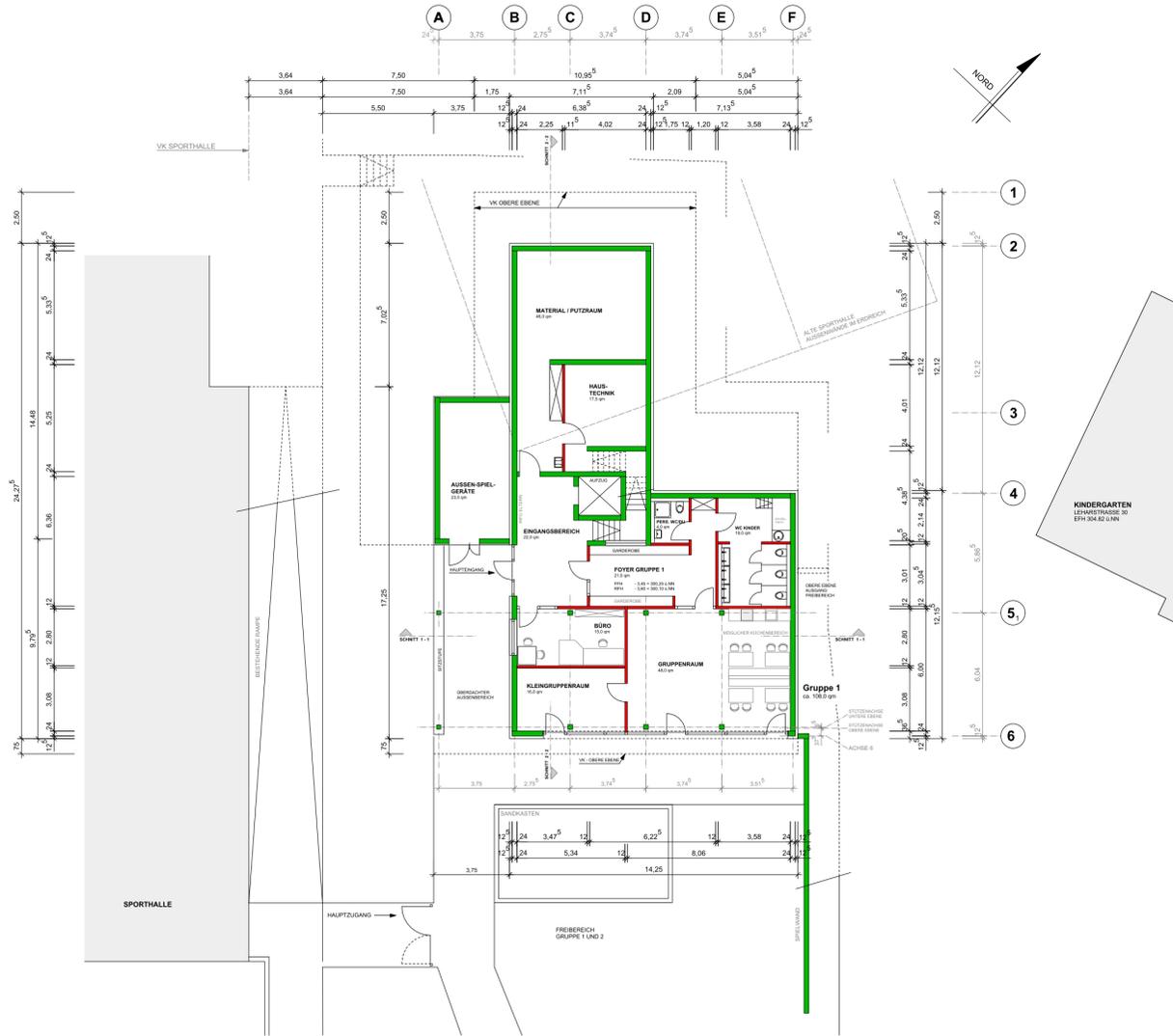
PROJEKT: ERSTELLUNG EINER 3-GRUPPIGEN KINDERTAGESRICHTUNG
LEHARSTRASSE 33, 73653 BERGLEN-OPPELSDORF

PLAN: ANSICHTEN VON SÜD-OST VON SÜD-WEST
MASSTAB: 1:100
DATUM: 00.00.2022

BAUHERR: GEMEINDE BERGLEN
BÜRGERMEISTER HOLGER NIEDERBERGER
BEETHOVENSTRASSE 14-20
73653 BERGLEN-OPPELSDORF
TEL. 07195 / 97 57 65
GEZ: ACKERMANN
PLANNR.: 104



ANERKANT DER BAUHERR		DE ARCHITKTIN	
VORABZUG vom 22.11.2022			
BERGLEN, DEN 00.00.2022		BERGLEN, DEN 00.00.2022	
URBEL ACKERMANN DPL ING./PH. FREI ARCHITKTIN KANLTIC PH. FREI ARCHITKTIN / COOPERATION TEL. 07100 7658 FAX. 07100 7660			
BAUANTRAG			
PROJEKT: ERSTELLUNG EINER 2-GRUPPEN UNTERSTAGE EINRICHTUNG LEHARSTRASSE 31, 7960 BERGLEN OPPELBOHM			
PLAN:	GRUNDRISS OBERE EBENE	MASSSTAB:	1:100
		DATE:	03.03.2022
BAUFHRR:	GRUNDE BERGLEN MARIENSTRASSE 10, 7960 BERGLEN	DEZ:	ACKERMANN
BETRIEBSLEITUNDE: 14.20 TINA BERGLEN-OPPELBOHM TEL. 07106 47 67 65		PLANNR.:	102



ANERKANNT
DER BAUHERR
DE ARCHITECTIN
VORABZUG vom 22.11.2022

BERGLEN, DEN 00.00.2022 BERGLEN, DEN 00.00.2022

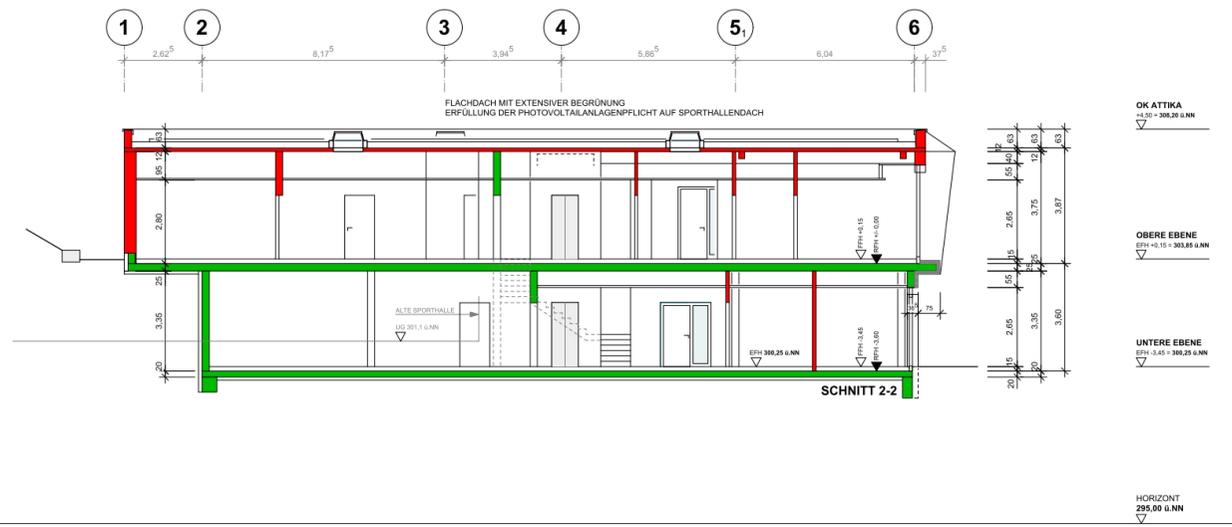
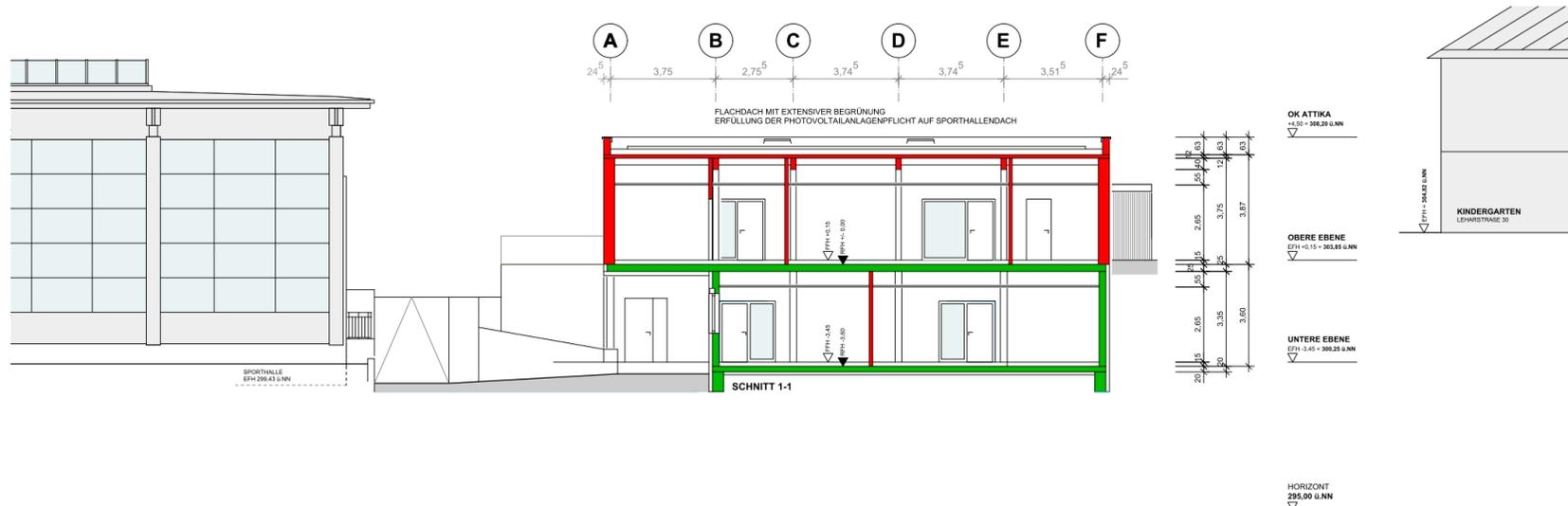
U R B E L A C K E R M A N N D P L B O J P H F R E E A R C H I T E K T I N
K A R L L I C H P I E R B E R G L E N C O O P E R N E T T E L 0 7 1 0 0 7 6 5 8 F A X 0 7 1 0 0 7 6 5 5

BAUANTRAG

PROJEKT: BEREITUNG EINER 5 GRUPPEN KINDERTAGESRICHTUNG
LEHARSTRASSE 31, 79662 BERGLEN O P P E L S B O H M

PLAN: **GRUNDRISS
UNTERE EBENE** MASSSTAB: 1 : 100
DATUM: 03.03.2022

BAUFHRR: U N D E R S C H E B E R G L E N M E N N E N S T E T T E L D E N N E C H E R B E R G L E N
B E T R I E B S F U H R U N G
DES: A C K E R M A N N
PLANNR.: **101**



ANERKANNT:
DER BAUHERR: DIE ARCHITECTIN

VORABZUG vom 22.11.2022

BERGLEN, DEN 00.00.2022		BERGLEN, DEN 00.00.2022	
URSULA ACKERMANN DIPL.-ING.(FH) FREIE ARCHITECTIN KARLST. 27 7363 BERGLEN-OBERHARDT TEL. 07195-7308 FAX 07195-7303			
BAUANTRAG			
PROJEKT: ERSTELLUNG EINER 3-GRUPPIGEN KINDERTAGESRICHTUNG LEHARSTRASSE 33, 7363 BERGLEN-OFFELSBACH			
PLAN:	SCHNITTE		MASSTAB: 1 : 100
			DATUM: 00.00.2022
BAUHERR:	GEMEINDE BERGLEN BÜRGERMEISTER HOLGER NEDERBERGER BEETHOVENSTRASSE 14-20 7363 BERGLEN-OFFELSBACH TEL. 07195 / 97 57 65		GEZ: ACKERMANN PLANNR.: 103

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 22.11.2022**

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

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in der
Linckestraße 14, Flst.Nr. 1201/1 in Oppelsbohm**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 28/2022 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das geplante Vorhaben ausführlich.

Zur Nachfrage von Gemeinderat Walter führt Bauamtsleiter Rabenstein aus, dass voraussichtlich ab 2023 bei größeren Veränderungen im Dachbereich eine Photovoltaikanlage verpflichtend ist.

Zu einer weiteren Anfrage von Gemeinderat Haller teilt Bauamtsleiter Rabenstein mit, dass das Gebäude im Jahr 1957 als Wohngebäude genehmigt wurde. Eine Nutzungsänderung ist daher nicht notwendig.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

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

Verteiler: 1 x Bauakte „Linckestraße 14“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/028/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 22.11.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses in der Linckestraße 14, Flst.Nr. 1201/1 in Oppelsbohm

Die Antragssteller planen den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses Linckestraße 14, Flurstück Nr. 1201/1, in Oppelsbohm. Das Baugesuch sieht einen Ausbau des Dachgeschosses vor, wobei sich die Traufhöhe um 2,07 m (von 317,66 ü. NN auf 319,73 ü. NN) erhöht. Die Firsthöhe bleibt unverändert bei 322,18 ü. NN. Die Dachneigung verändert sich dabei von 45° auf 30°.

Des Weiteren soll im Erdgeschoss ein ca. 2,30 m tiefer und ca. 4,20 m langer Anbau, wie er bereits im Untergeschoss vorhanden ist, gebaut werden. Außerdem sollen die Anbauten bodentiefe Fenster erhalten und die Raumaufteilung des Wohnhauses verändert werden.

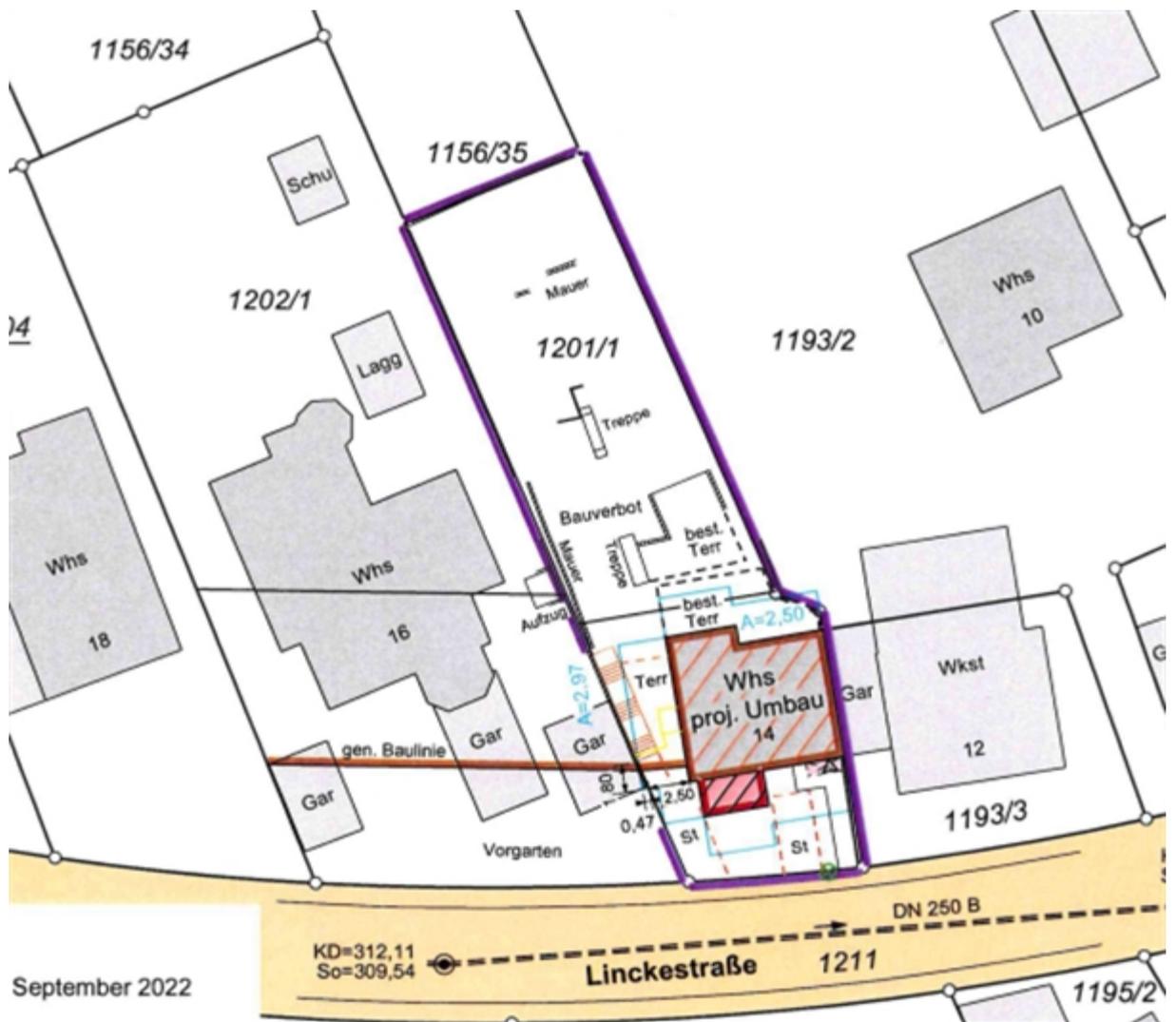
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Oberweiler Weg“ aus dem Jahre 1957. Da dieser keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung enthält, erfolgt die Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Erschließung ist gesichert, da bereits ein Wohnhaus existiert. Geprüft wurde, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses liegt die Traufhöhe zwar um 4,05 m höher als die der Linckestraße 12, jedoch auch 1,14 m tiefer als jene der Linckestraße 16, was auf die Hanglage zurückzuführen ist. Es bestehen demnach aus Sicht der Verwaltung keine städtebaulichen Bedenken, da sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Das Ortsbild wird aus den genannten Gründen nicht beeinträchtigt.

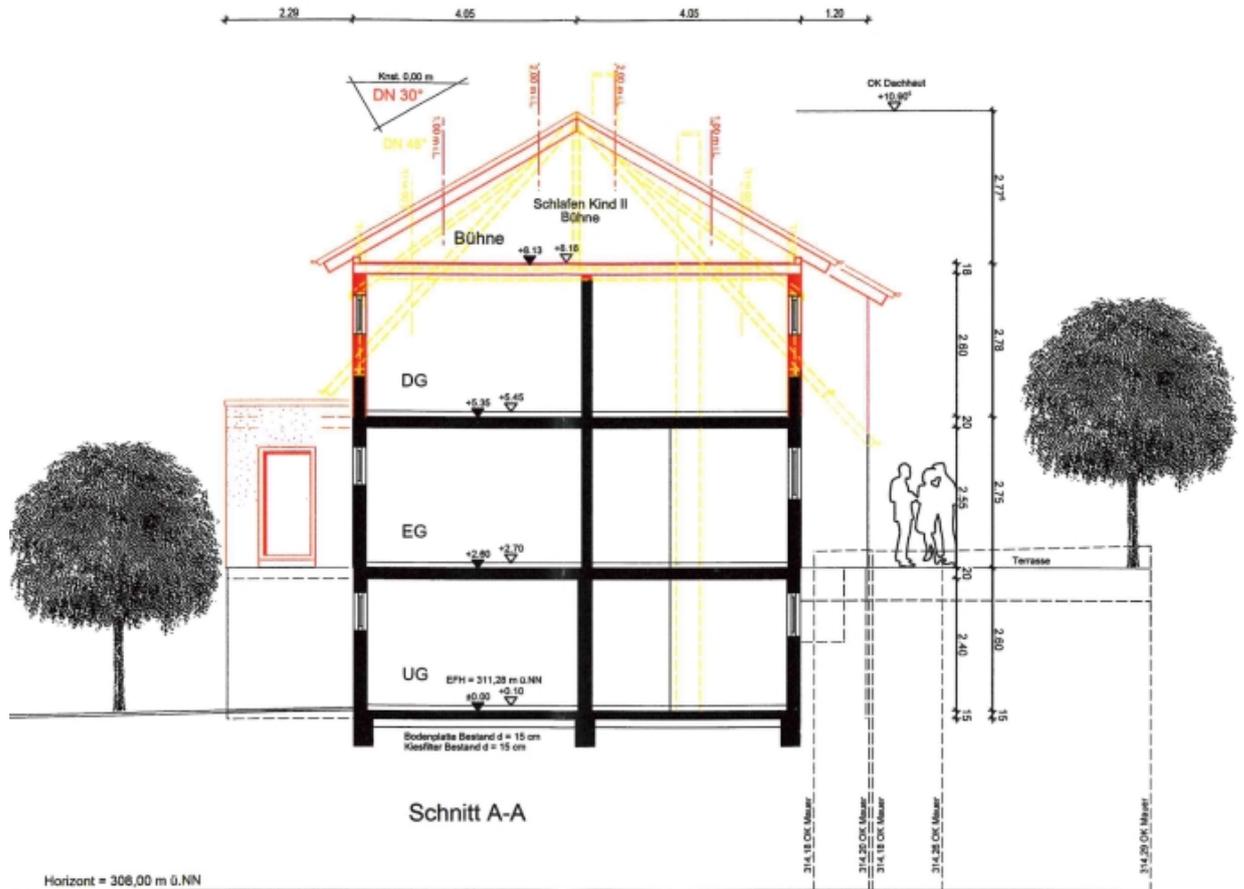
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

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



Lageplan

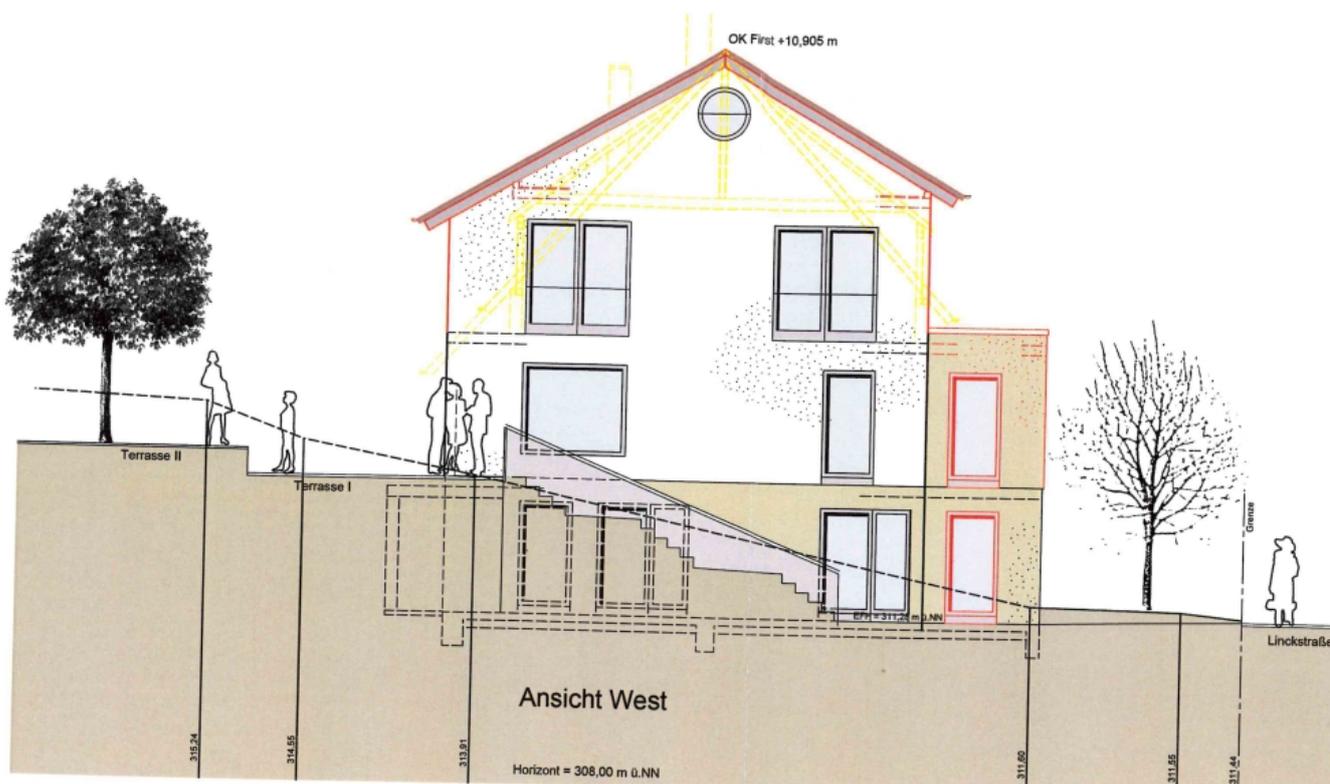


Schnitt

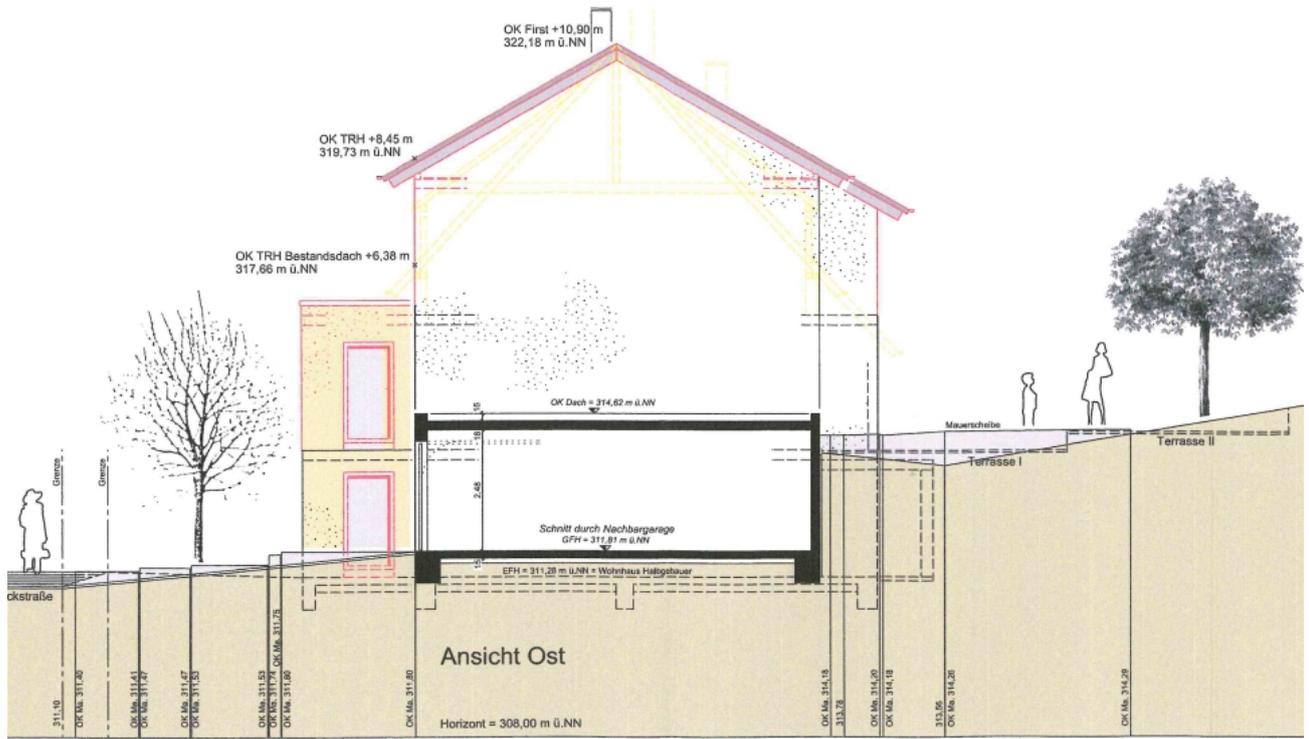




Südansicht



Westansicht



Ostansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Linckestraße 14“

