

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr
Gemeinderat Volker Tottmann ab TOP 1c
anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

Öffentlicher Teil

**1.1. Bekanntgaben
– Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse**

Der Vorsitzende gibt dem Gremium die Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse bekannt:

- | | |
|--|------------|
| – Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 08.12.2015 |
| – Sitzung des Gemeinderats | 15.12.2015 |
| – Sitzung des Bau- und Umweltausschusses | 23.02.2015 |

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 10 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 11
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr Gemeinderat Volker Tottmann ab TOP 1c anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**1.2. Bekanntgaben
- Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung am 22.09.2015 gefassten
Beschlüsse**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Bau- und Umweltausschuss in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 22.09.2015 mehrheitlich dem Konzept für die geplanten Bodenverbesserungsmaßnahmen im Flurbereinigungsgebiet in Öschelbronn und Rettersburg mit der Maßgabe zugestimmt hat, dass die beschriebenen Eckpunkte (Transportroute, Dauer der Maßnahmen, tägliche Arbeitszeit, Minderung von Staubentwicklung durch Wasserfahrzeuge, Durchführung von Reinigungsmaßnahmen mit Kehrmaschinen) von den beteiligten Kommunen akzeptiert oder im Wege- und Gewässerplan aufgenommen werden. Außerdem ist die Bürgerschaft rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen und den Beginn der Transporte zu informieren.

Das Gremium nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr
Gemeinderat Volker Tottmann ab TOP 1c
anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**1.3. Bekanntgaben
- Baugesuche im Zuständigkeitsbereich der Gemeindeverwaltung**

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

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

- Umbau des Gebäudes Marderstraße 3 in Hößlinswart
- Regalabbruch, Neubau Ausstellungsraum, Regerstraße 23 in Oppelsbohm
- Werbeanlage, Mozartstraße 28 in Oppelsbohm
- Wohngebäude mit Garagen und Stellplätzen, Distlerweg 13 in Oppelsbohm
- Einfamilienwohnhaus mit Garage, Carport, Hortensienstraße 8 in Stöckenhof

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr
Gemeinderat Volker Tottmann anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Geplante bauliche Veränderungen auf dem landwirtschaftlichen Anwesen Höhe 3 in Birkenweißbuch**

Herr Rabenstein stellt dem Gremium nachfolgend die geplanten baulichen Veränderungen auf der Hofanlage im Gewann Höhe 3 in Birkenweißbuch anhand von Planunterlagen ausführlich vor. Die formelle Zuständigkeit für die Behandlung des Bauantrags obliegt gemäß der Hauptsatzung dem Bau- und Umweltausschuss. Nachdem es sich jedoch nur um ein Änderungsbaugesuch handelt und die Änderungen zudem geringfügig gegenüber der ursprünglich genehmigten Planung sind und die nächste regelmäßige Sitzung des Ausschusses erst am 23.02.2016 stattfindet, kommt der Bau- und Umweltausschuss übereinstimmend zu der Auffassung, das Einvernehmen unter der Bedingung, dass es sich um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag kann unter der Bedingung, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt werden.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl: Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :

Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr
Gemeinderat Volker Tottmann ab TOP 1c
anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

3. Bürgerfragestunde

Es werden keine Anfragen aus der Mitte der Bürgerschaft gestellt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr Gemeinderat Volker Tottmann ab TOP 1c anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
- Nutzungsänderung im Gebäude Allgäuweg 13, Flst. 704 in Streich - Verkaufraum in Vesperstube mit Hofladen**

Auf die Sitzungsvorlage 27/2015, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand von Planunterlagen.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Entscheidung über die Öffnungszeiten bzw. die Anzahl der geöffneten Tage von der Baurechtsbehörde des Landkreises zu treffen ist. Es gilt jedoch auch hier, den Gleichbehandlungsgrundsatz analog zu anderen Besenwirtschaften zu beachten.

Für Gemeinderat Moser stellt sich die Frage, ob die Vesperstube mit den geplanten 200 Öffnungstagen nicht wie eine Gaststätte mit Konzession zu behandeln ist. Dann wären die sieben auszuweisenden Stellplätze sicherlich nicht ausreichend. Sämtliche Fakten sollten vor der Beschlussfassung auf dem Tisch liegen.

Herr Rabenstein weist darauf hin, dass sich die Stellplatzanforderung bei einer Vollkonzession unter Umständen anders darstellen würde. Allerdings ist eine Vollkonzession im Außenbereich nicht möglich.

Bürgermeister Friedrich weist darauf hin, dass der Bau- und Umweltausschuss bei einer Zustimmung nach § 35 BauGB nicht gleichzeitig seine Zustimmung zu den 200 Öffnungstagen erteilt.

Herr Rabenstein schlägt vor, den Beschlussantrag unter Ziff. 1 dahingehend zu ergänzen, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass analog zu den anderen Besenwirtschaften die Anzahl der maximal geöffneten Tage auf 60 begrenzt wird.

Zur Anfrage von Gemeinderat Hammer teilt Herr Rabenstein mit, dass die Vermietung der Räumlichkeiten auch zu den 60 Öffnungstagen gerechnet wird.

Nachfolgend wird über den ergänzten Beschlussantrag abgestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter der Bedingung erteilt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.
Die Gemeinde geht davon aus, dass die Anzahl der maximal geöffneten Tage analog zu den anderen bestehenden Besenwirtschaften im Gemeindegebiet auf 60 Tage begrenzt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem Antrag zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/027/2015	Az.: 632.6:
Datum der Sitzung 01.12.2015	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Nutzungsänderung im Gebäude Allgäuweg 13, Flst. 704 in Streich - Verkaufsraum in Vesperstube mit Hofladen

Mit den Entscheidungen des Landratsamtes vom 12.08.2013 und 15.05.2015 erhielt der Antragsteller u.a. die baurechtliche Genehmigung für die Erstellung eines neuen Gebäudeanbaus auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgelände im Allgäuweg 13 in Streich. In diesem Anbau ist bislang ein Hofladen zur Direktvermarktung der selbst produzierten landwirtschaftlichen Produkte untergebracht. Der Antragsteller möchte nun zusätzlich in den bestehenden Räumlichkeiten auch einen Mittagstisch anbieten. Die Verköstigung und der Ausschank von Getränken sollen künftig im selben Umfang wie bei einer Besenwirtschaft betrieben werden. In erster Line werden Produkte aus eigener Erzeugung und Schlachtung angeboten. Zusätzlich sind Aktionstage geplant, an denen bestimmte Gerichte aus der eigenen Direktvermarktung verkauft werden sollen. Nach den vorliegenden Bauvorlagen soll der Gastraum eine Grundfläche von ca. 50 m² erhalten und damit Platz für 55 Personen bieten. Im östlichen Teil des Raumes wird der Verkaufsbereich untergebracht. Die sanitären Einrichtungen für die Gäste befinden sich im Untergeschoss des Anbaus, ein barrierefrei erreichbares WC befindet sich in der angrenzenden Betriebsleiterwohnung. Der Betrieb wird nach den Angaben des Eigentümers an maximal 200 Tagen geöffnet sein. Für die Parkierung werden sieben Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

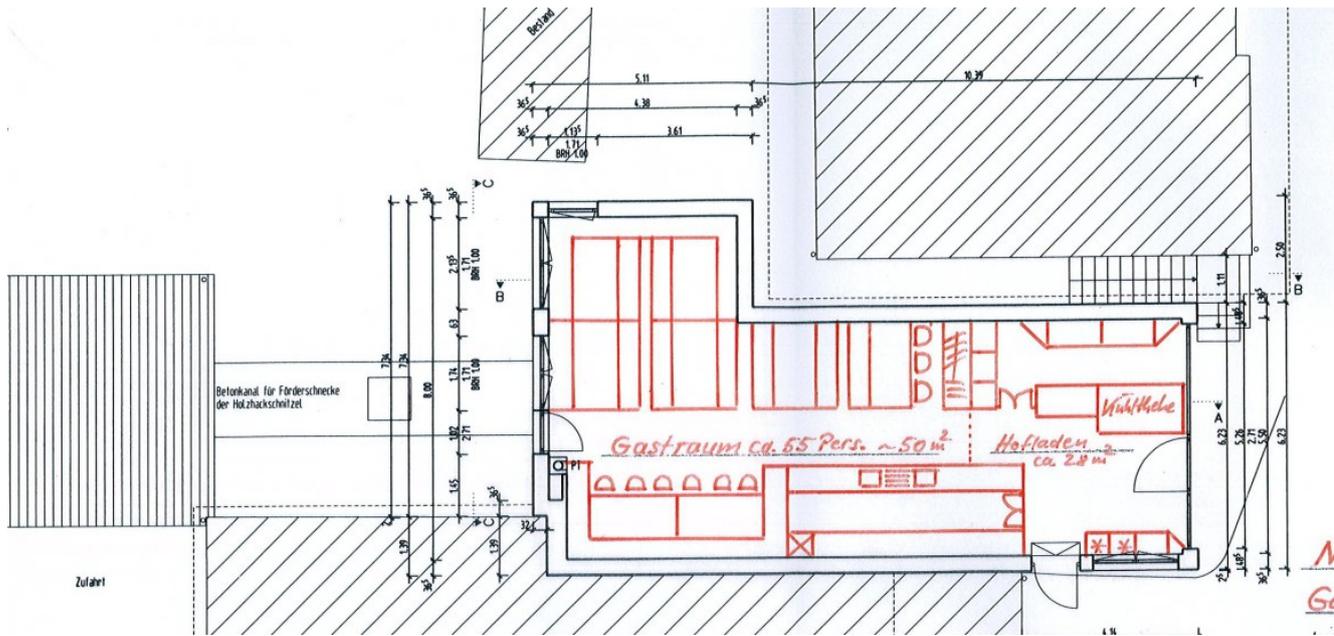
Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich von Streich und ist im geltenden Flächennutzungsplan 2000-2015 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen das Vorhaben, da davon ausgegangen wird, dass es sich um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Vorhaben handelt. Eine Stellungnahme der Landwirtschaftsverwaltung liegt allerdings bis heute noch nicht vor.

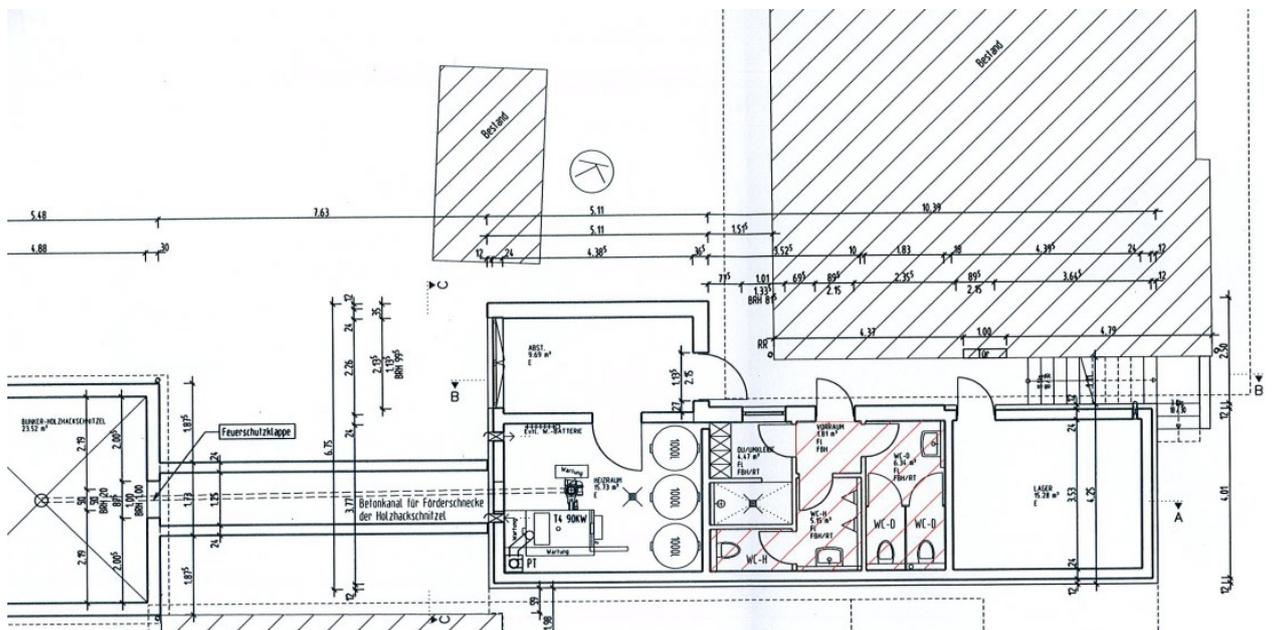
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass es sich um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, zu erteilen.

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

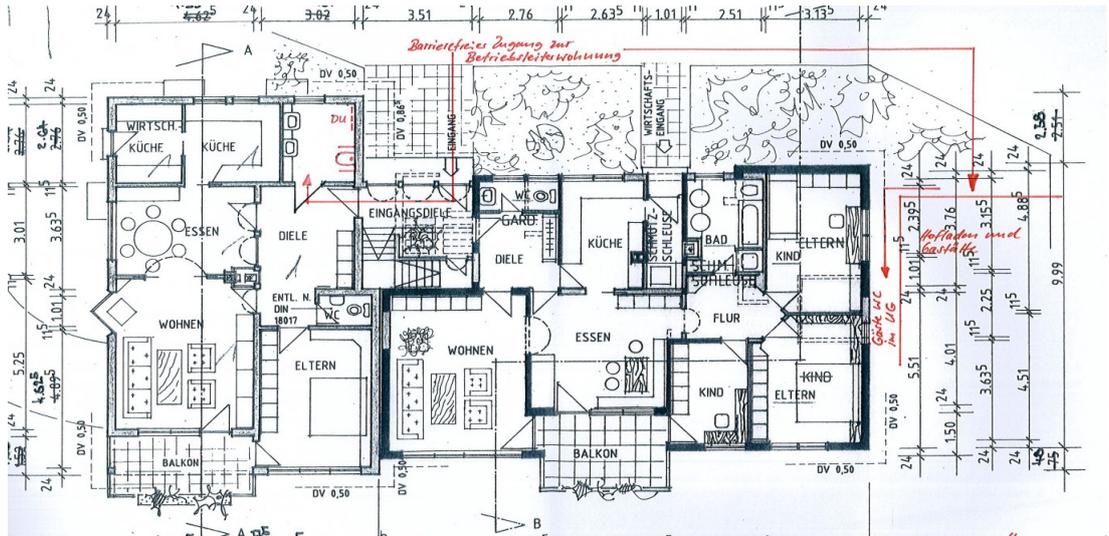
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB**



Erdgeschoss Anbau



Untergeschoss Anbau



Erdgeschoss Betriebsleiterwohnung

Verteiler: 1 x Bauakte "Allgäuweg 13"

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr Gemeinderat Volker Tottmann ab TOP 1c anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück
Karlstraße 5, Flst.Nr. 37 in Ödernhardt**

Herr Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand von Planunterlagen und der Sitzungsvorlage 28/2015.

Ergänzend weist er darauf hin, dass ein späterer Ausbau der Karlstraße kein Problem darstellt. Die Grundstückseigentümer des obigen Grundstücks haben signalisiert, dass die Gemeinde die dann benötigte Fläche erhalten kann. Aktuell sind jedoch keine Ausbaumaßnahmen von Seiten der Gemeinde durchzuführen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt;**
 - sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - der Carport und der Abstellraum um 0,5 m in östlicher Richtung verschoben werden und das Dach des Bauwerks erdüberdeckt oder extensiv begrünt ausgeführt wird;**
 - die offenen Seiten des Carports dauerhaft nicht geschlossen werden;**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zwei heimische Laubbäume gepflanzt werden.**
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein,**

sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür schriftlich mitzuteilen.

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

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/028/2015	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 01.12.2015	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Karlstraße 5, Flst.Nr. 37 in Ödernhardt

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Karlstraße 5 in Ödernhardt ein Einfamilienwohngebäude mit einer Grundfläche von 11,37 m x 7,15 m errichten. Die Traufhöhe des neuen Wohnhauses beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), 6,00 m. Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 7,70 m ab EFH angegeben. Das Dach des Hauses soll nach den Vorstellungen der Bauherren mit einer flachen Neigung von 16° (Ostseite) bzw. 24° (Westseite) und einer Ziegeleindeckung ausgeführt werden. Die Parkierung ist in einem Carport mit angrenzendem Abstellraum vorgesehen, der unterhalb des Gebäudes an der Karlstraße errichtet werden soll. Von der Karlstraße wird zudem ein neuer Treppenaufgang zum Wohnhaus hergestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Entlang der Karlstraße verläuft allerdings eine Baulinie (genehmigt vom Landratsamt am 13.05.1958), die die Abstände zwischen dem Verkehrsraum, den Hausgärten und den Gebäuden regelt. Im östlichen Bereich wurde ein Bauverbot festgesetzt. Das Bauvorhaben selbst ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die Verwaltung hat gegen die Errichtung des Gebäudes und des Carports keine städtebaulichen Bedenken. Das Wohnhaus wird sich sowohl größenmäßig, als auch von den Höhenmaßen, wie die vorliegenden Ansichten verdeutlichen, in die Gebäudelandschaft der Karlstraße integrieren. Ebenso spricht aus Verwaltungssicht nichts gegen die geringfügige Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche im Osten des Grundstücks. Der Carport soll vollständig in dem als Grünfläche im Baulinienplan dargestellten Grundstücksteil ausgeführt werden. Da aufgrund der bestehenden Geländesituation eine andere Platzierung des Carports baulich nur unter erhöhtem Aufwand umsetzbar sein wird und zudem die Garagen auf den Grundstücken Karlstraße 9 und 11 in die festgesetzte Grünfläche hineinragen, kann der gewählte Standort akzeptiert werden. Damit der Carport nach einem späteren Ausbau der Karlstraße noch einen ausreichenden Abstand zur neuen Verkehrsfläche aufweist, sollte der Baukörper allerdings noch um 0,5 m nach Osten abgerückt werden.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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

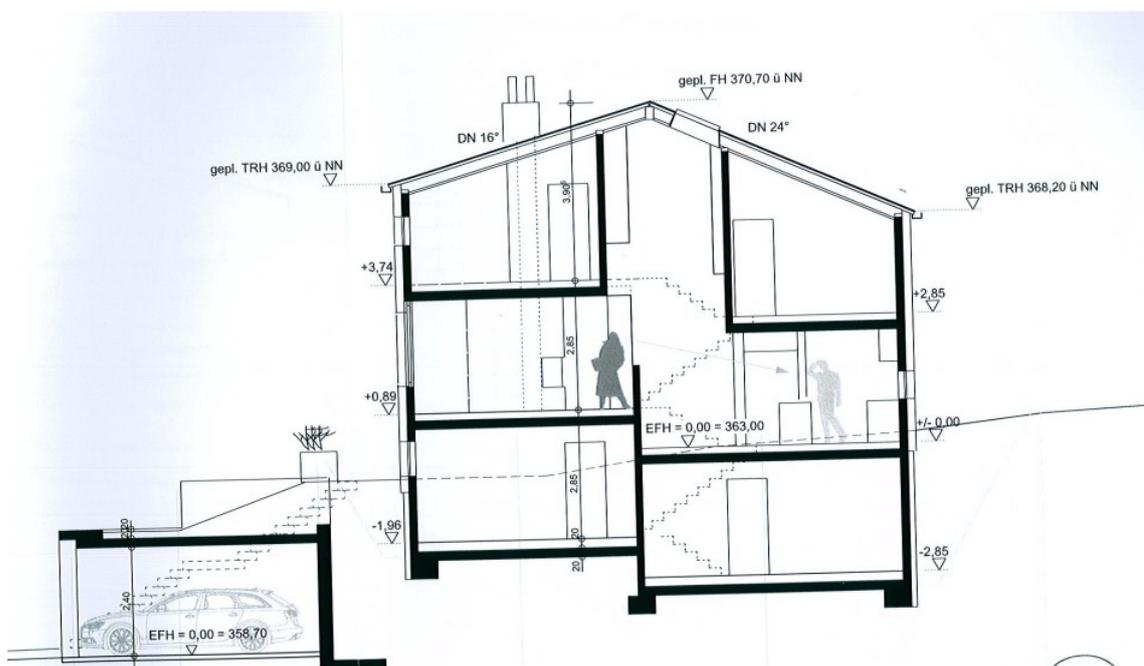
- 2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt;**
 - sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - der Carport und der Abstellraum um 0,5 m in östlicher Richtung verschoben werden und das Dach des Bauwerks erdüberdeckt oder extensiv begrünt ausgeführt wird;**
 - die offenen Seiten des Carports dauerhaft nicht geschlossen werden;**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zwei heimische Laubbäume gepflanzt werden.**

- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür schriftlich mitzuteilen.**

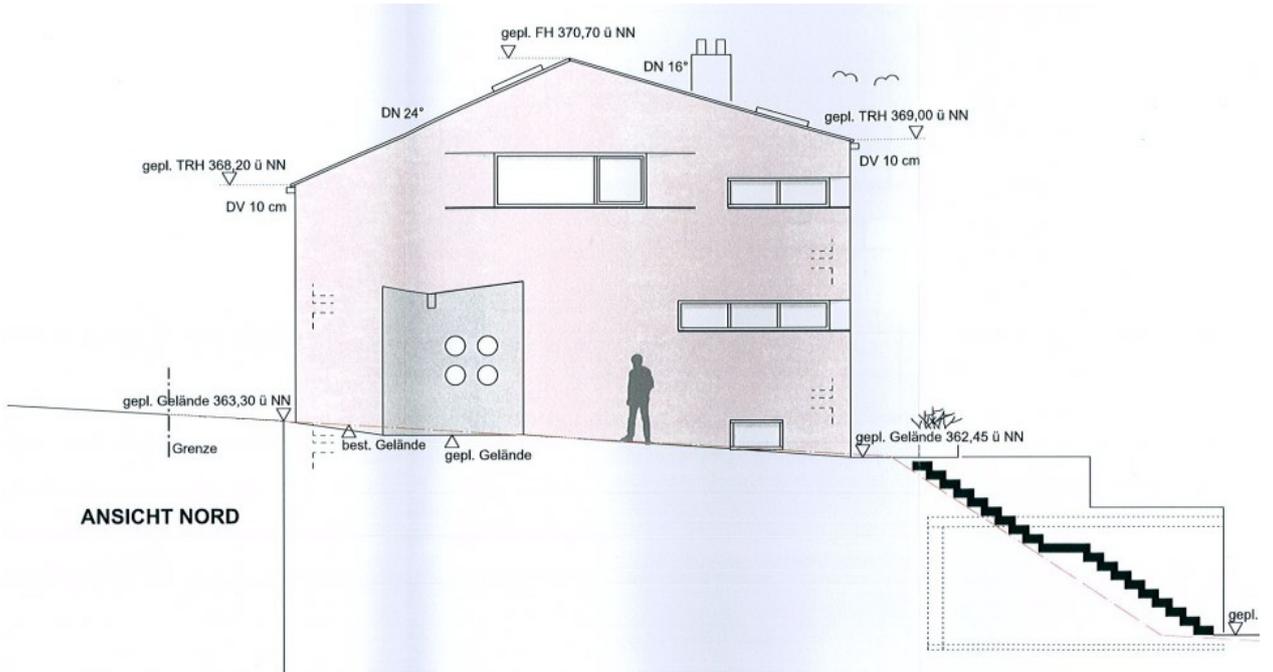
- 4. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem Vorhaben zu.**



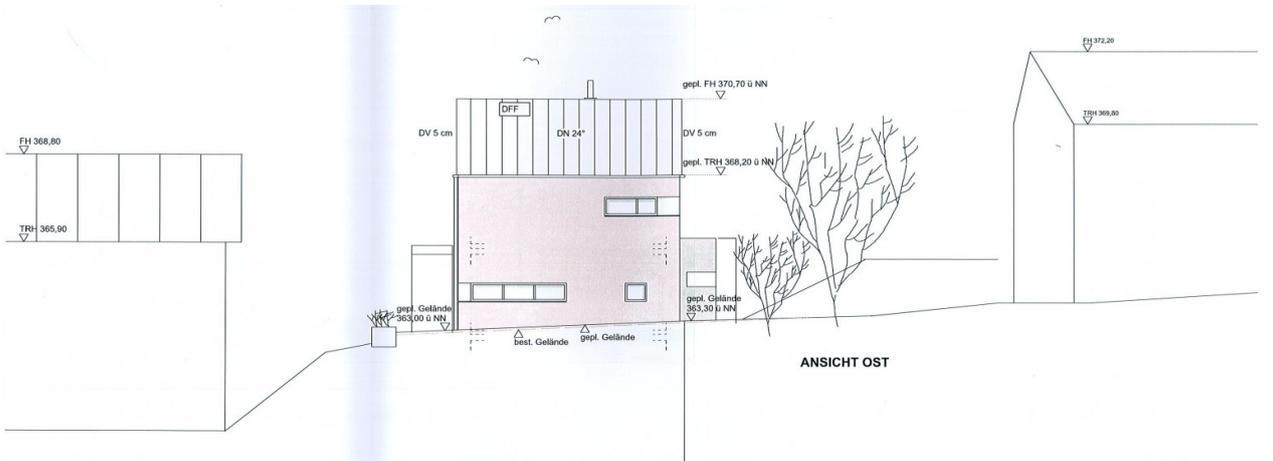
Lageplanauszug



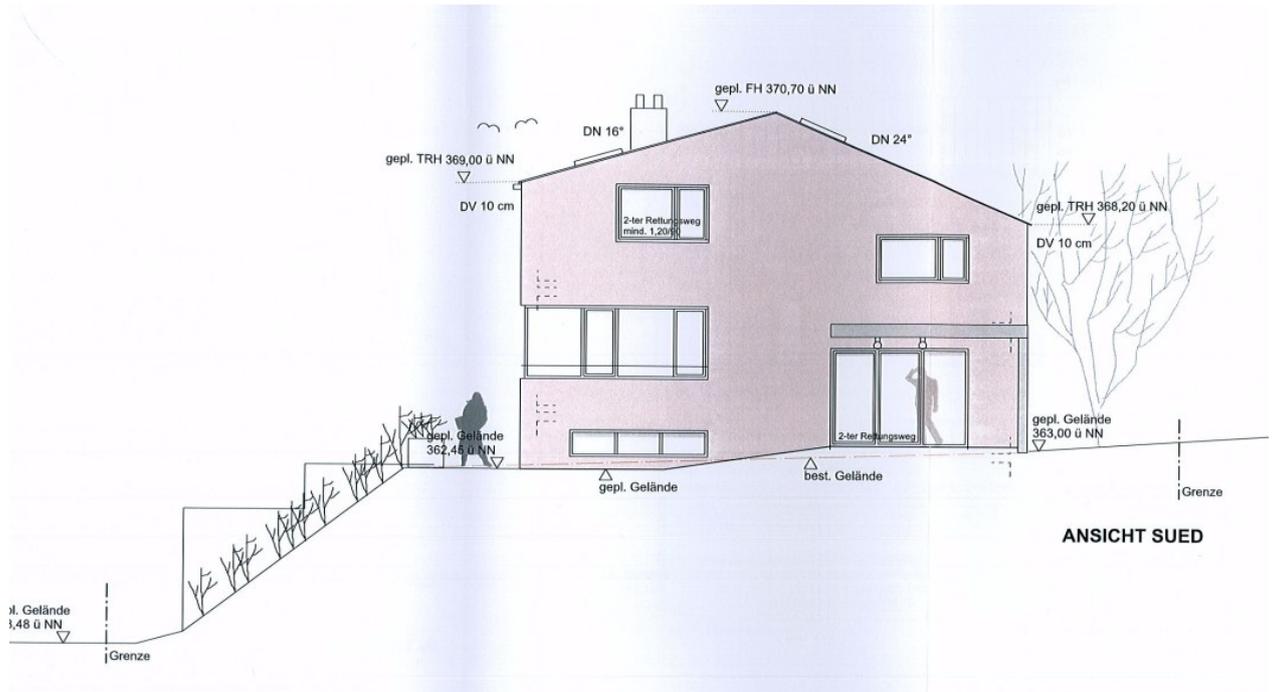
Schnitt



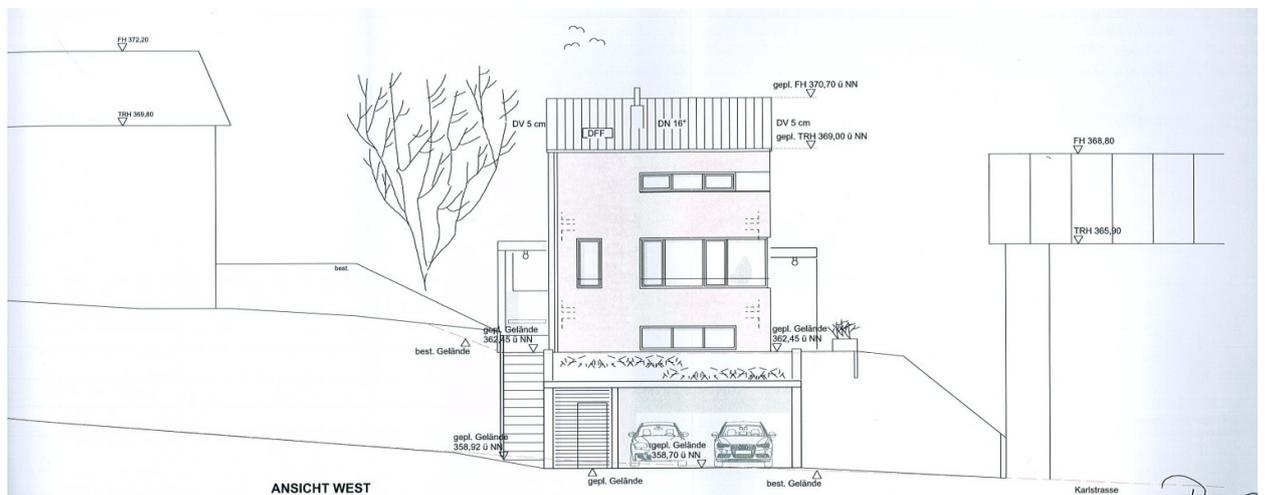
Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht und Straßenabwicklung

Verteiler: 1 x Bauakte "Karlstraße 5"

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 01.12.2015**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Sascha Geck (dafür Herr Gemeinderat Volker Tottmann ab TOP 1c anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
- Neubau eines Bürogebäudes mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Erlenstraße 18, Flst.Nr. 504/1 in Steinach**

Auf die Sitzungsvorlage 29/2015 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Herr Rabenstein erläutert das geplante Bauvorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen.

Bezüglich der von Gemeinderat Moser angesprochenen Anordnung der Stellplätze teilt Herr Rabenstein mit, dass eine Schräganordnung der Stellplätze sicherlich Verbesserungen beim Ausfahren mit sich bringen würde. Die Anzahl der Stellplätze würde sich aber dadurch verringern.

Der Vorsitzende hält es für sinnvoll, dass bei einem Dienstleistungsbetrieb mit viel Kundenverkehr möglichst viele Stellplätze ausgewiesen werden.

Gemeinderat Walter spricht die über das Grundstück verlaufende Pflasterrinne an. Er erkundigt sich, ob diese im Zuge des Bauvorhabens entfernt werden muss.

Herr Rabenstein erklärt hierzu, dass derartige Entwässerungsanlagen in der Regel auf öffentlichem Grund hergestellt werden. Sollte der Verlauf der Anlage das Baugrundstück tangieren, müsste im Zuge der Realisierung des Vorhabens die Einbindung der Rinne in die Außenanlage besprochen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beiseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangt.**

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

Verteiler: 1 x Bauakte "Erlenstraße 18"

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/029/2015	Az.: 632.6:Sommerb ergweg 3
Datum der Sitzung 01.12.2015	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Bürogebäudes mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Erlenstraße 18, Flst.Nr. 504/1 in Steinach

Die beiden Antragsteller betreiben bislang ihre Steuerberatungskanzlei im Gebäude Friedrichstraße 10 in Ödernhardt. Da die dortigen Räumlichkeiten eine weitere Vergrößerung der Kanzlei nicht zulassen, haben die Eigentümer sich kürzlich zum Kauf des Grundstücks Erlenstraße 18 in Steinach entschlossen, um dort ein neues Bürogebäude zu errichten. Nach den vorliegenden Planunterlagen wird das Gebäude eine Grundfläche von 11,51 m x 9,67 m erhalten und giebelständig zur Erlenstraße platziert. Die Traufhöhe beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), 6,30 m. Der First verläuft auf einer Höhe von 8,06 m. Das Dach wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Ziegeleindeckung und einer flachen Neigung von 20° ausgeführt. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss erhalten eine Auskragung um ca. 2,50 m nach Westen zur Erlenstraße. Die Parkierung ist nach den vorliegenden Unterlagen in einer im Gebäude integrierten Doppelgarage sowie auf fünf Stellplätzen geplant.

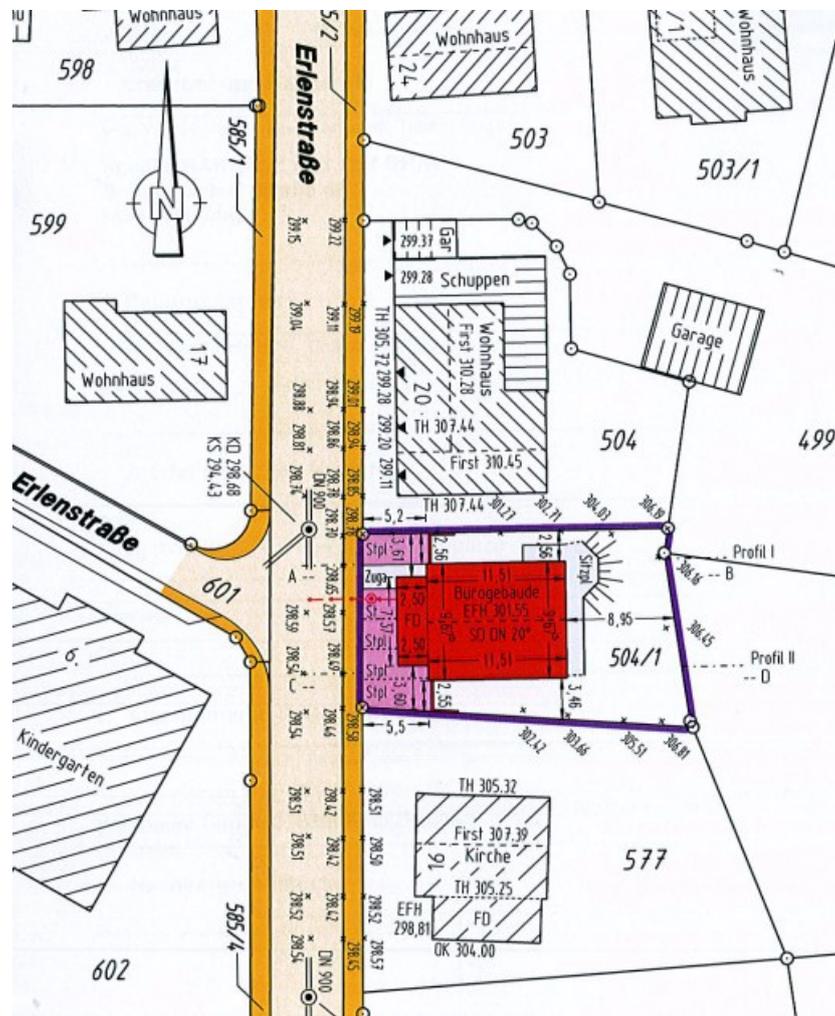
Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es gehört jedoch dem nicht überplanten Innenbereich von Steinach an, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Umfeld ist als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung einzustufen und damit die Errichtung des Bürogebäudes zulässig. Auch aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die um 0,41 m höhere Traufe des Neubaus gegenüber der Dachtraufe des Gebäudes Erlenstraße 20 ist nach Auffassung der Verwaltung noch vertretbar.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen zu erteilen.

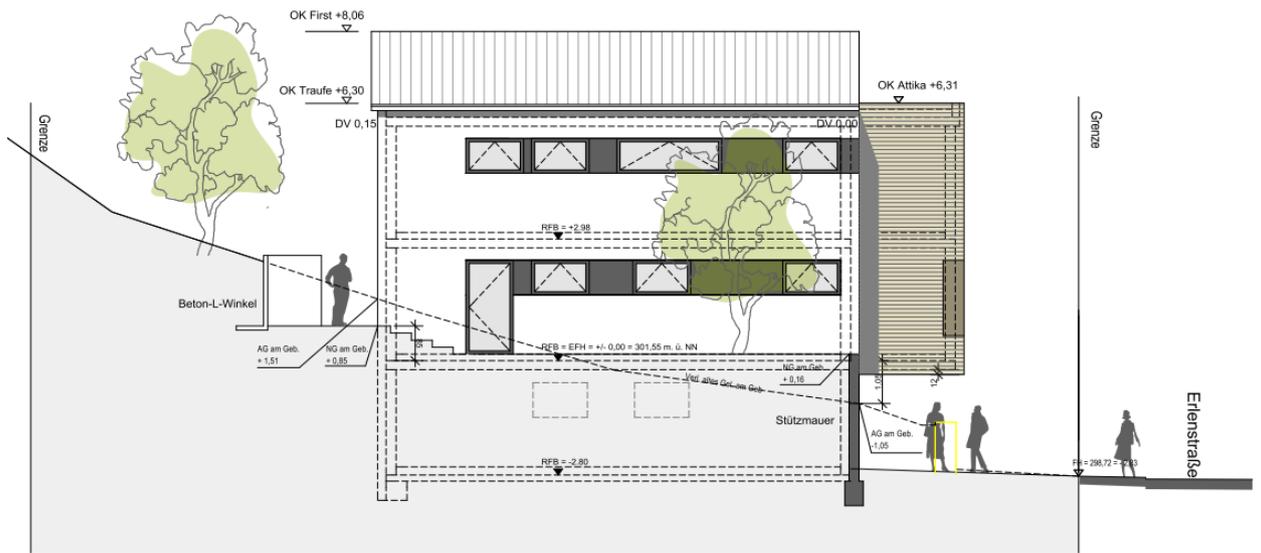
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**

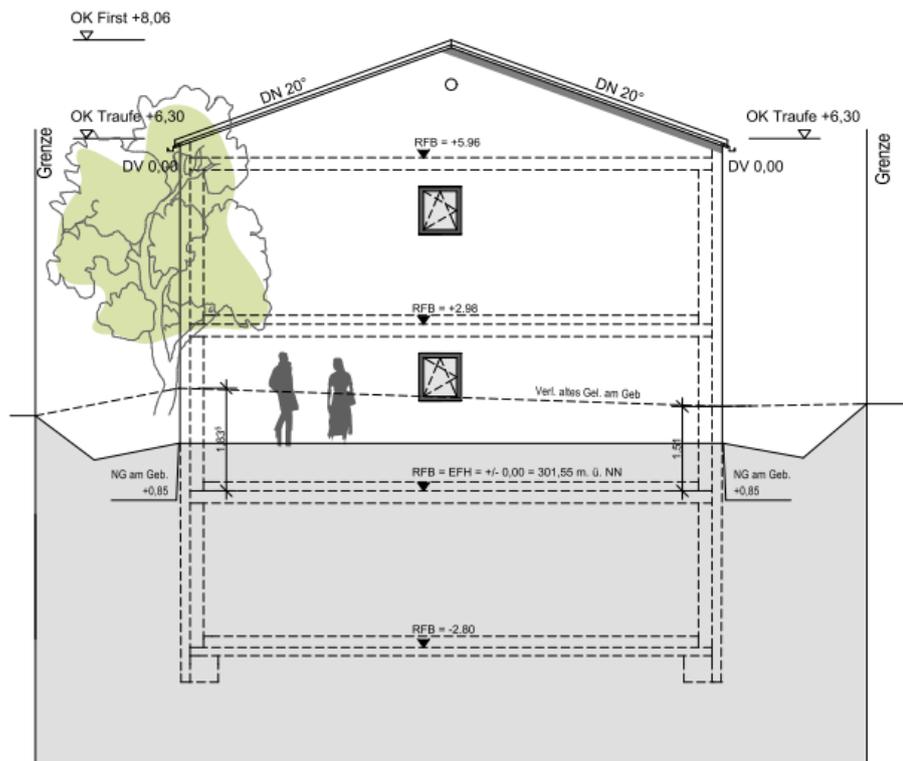
- das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangt.
2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.



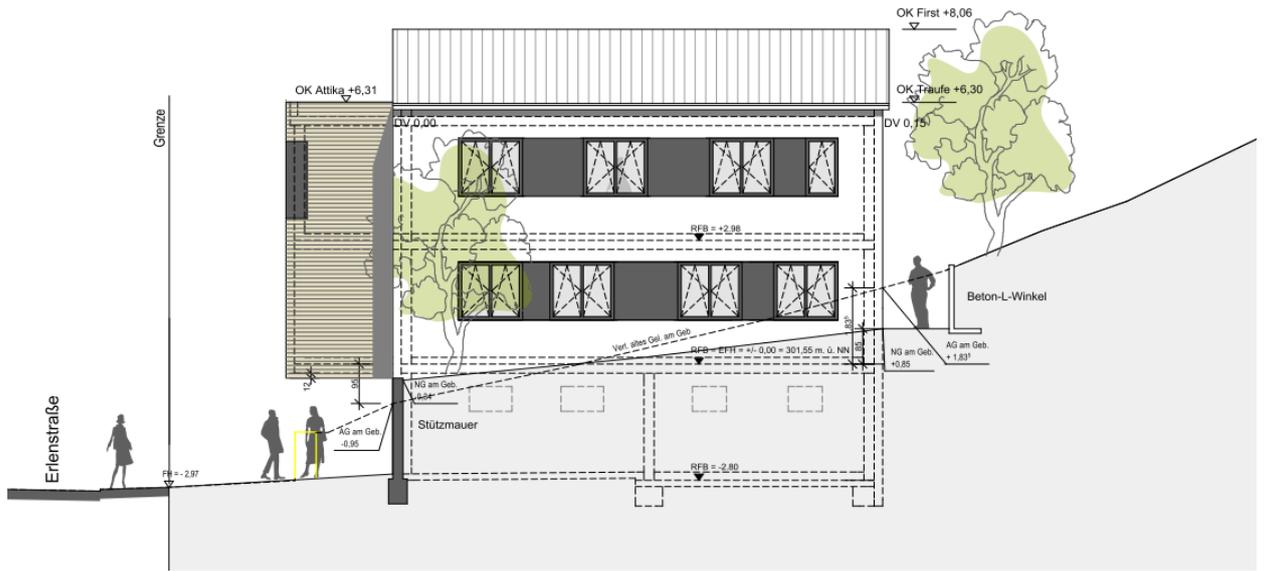
Lageplanauszug



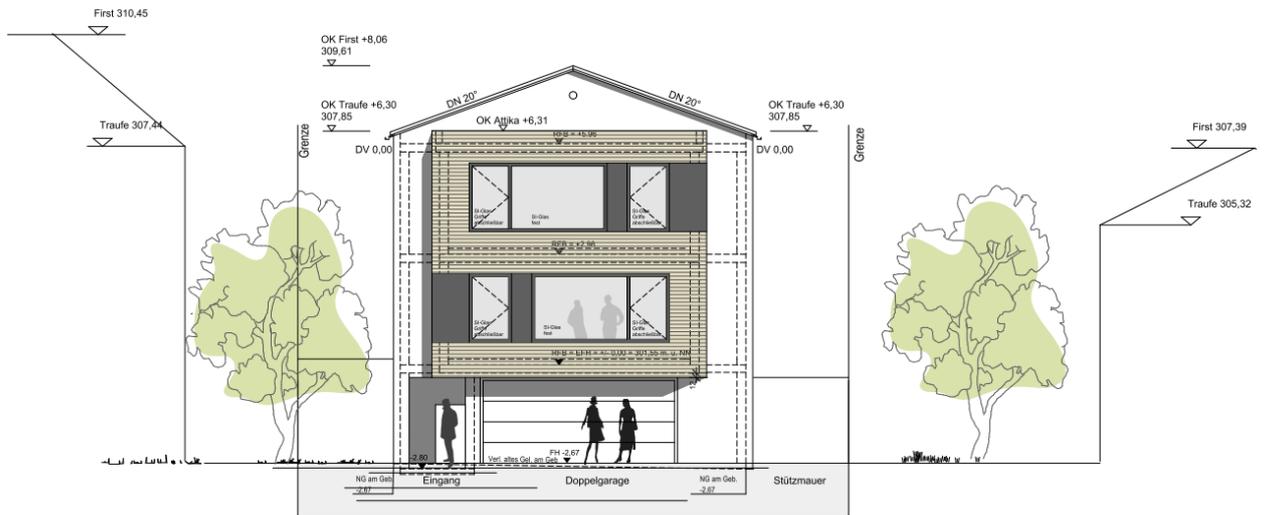
Nordansicht



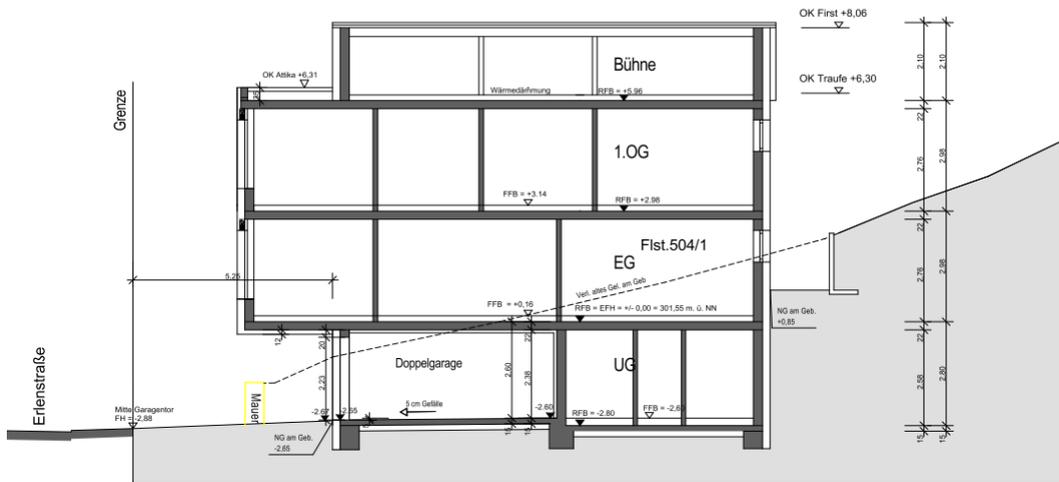
Ostansicht



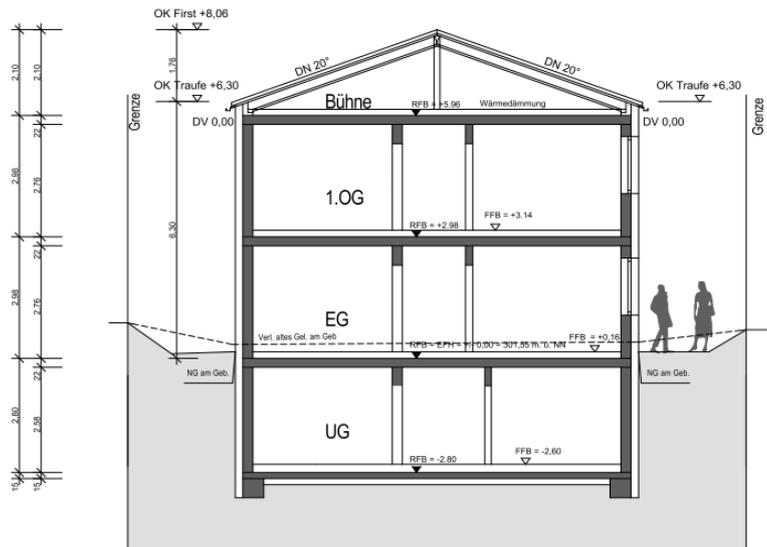
Südansicht



Westansicht



Schnitt 1



Schnitt 2

Verteiler: 1 x Bauakte "Erlenstraße 18"

