

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.06.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 5 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 6
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz Frau Gemeinderätin Stefanie Vobornik Herr Gemeinderat Thomas Walter
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning, Frau Paulina Deifel, Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Claudia Betzmer

Öffentlicher Teil

1. Bekanntgaben

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.06.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 5 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 6
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz Frau Gemeinderätin Stefanie Vobornik Herr Gemeinderat Thomas Walter
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning, Frau Paulina Deifel, Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Claudia Betzmer

2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat - Wasseraustritt am Milchhäuschen in der Lessingstraße

Gemeinderat Haller erkundigt sich, ob dem Rathaus bekannt sei, dass am Milchhäuschen in der Lessingstraße in Lehenberg Wasser aus dem Hang austrete. Solle man noch zwei bis drei Tage nach dem Hochwasserereignis abwarten und den Wasseraustritt beobachten oder sei ein Schaden im Versorgungsnetz die Ursache dafür?

Bürgermeister Niederberger vermute keinen Schaden im Versorgungsnetz, da in diesem Fall eine Meldung beim zuständigen Wasserwerk eingegangen wäre.

Gemeinderat Frey und Haller bekräftigen nochmals den massiven Austritt klaren Wassers an dieser Stelle.

Bauamtsleiter Rabenstein sagt zu, dass man sich um dieses Anliegen kümmern und hierzu mit den Stadtwerken Winnenden Kontakt aufnehmen werde.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.06.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 5 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 6
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz Frau Gemeinderätin Stefanie Vobornik Herr Gemeinderat Thomas Walter
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning, Frau Paulina Deifel, Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Claudia Betzmer

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der Bürgerschaft werden keine Anfragen gestellt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 04.06.2024**

Anwesend:	Bgm. Niederberger und 5 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 6
Normalzahl:	Bgm. Niederberger und 9 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 10
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Dieter Beck Herr Gemeinderat Jochen Friz Frau Gemeinderätin Stefanie Vobornik Herr Gemeinderat Thomas Walter
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Frau Annika Büning, Frau Paulina Deifel, Herr Reiner Rabenstein
Schriftführer:	Claudia Betzmer

**4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
 Abbruch eines Wohngebäudes und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in der Lagerlöfstraße 11, Flst.Nr. 222/5 in Lehenberg
 Vorlage: BUA/005/2024**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage BUA/005/2024 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die in Anspruch genommene nicht überbaubare Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch eines Wohngebäudes und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung in der Lagerlöfstraße 11, Flst.Nr. 222/5 in Lehenberg

Der Antragsteller plant in der Lagerlöfstraße 11, auf dem Flurstück Nr. 222/5 in Lehenberg den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, drei Garagenstellplätzen im Untergeschoss und einen Carport im Erdgeschoss. Bislang ist das Grundstück mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut, die zugunsten des Neubaus abgebrochen werden sollen.

Das geplante Gebäude soll eine Grundfläche von ca. 10,50 m x 14,33 m erhalten und mit einem Satteldach mit 28° Dachneigung traufständig zur Lagerlöfstraße errichtet werden. Die Gebäudegrundfläche beläuft sich auf ca. 171,00 m². Die Geschossfläche überschreitet mit 386,00 m² die zulässige Nutzung geringfügig um 2 %.

Die Traufhöhe talseits ist in den vorliegenden Unterlagen mit 5,75 m an der Nordseite und 6,34 m an der Südseite, die Firsthöhe mit 8,78 m an der Nordseite und 9,37 m an der Südseite angegeben, jeweils gemessen vom Hausgrund. Die geplante First- und Traufhöhe des Neubaus entspricht dabei der Firsthöhe des bisherigen Wohnhauses, wobei talseits die bisherige Geländeoberfläche leicht abgesenkt wird.

Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit zwei Gauben mit einer Breite von ca. 3,30 m und 3,50 m auf der Westseite und einer Gaube mit einer Breite von ca. 7,40 m auf der Ostseite ausgeführt werden. Die Planung erfüllt damit die Vorgaben der Gemeinde Berglen zur Gestaltung von Dachaufbauten. Die Dachfläche soll größtenteils mit einer Photovoltaikanlage versehen werden.

An der südlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr. 223/3 ist ein Carport mit Flachdach und Unterkellerung, der als Schuppen dienen soll, vorgesehen. Die Einfahrt soll dabei bergseits von der Lagerlöfstraße liegen. Drei weitere Stellplätze sowie sechs Fahrradstellplätze sind in einem Tiefgaragengeschoss geplant. Die Zufahrt soll talseits von der Lagerlöfstraße erfolgen. Das Tiefgaragengeschoss ist dabei talseits vorgesetzt zum Hauptgebäude geplant und überschreitet dadurch das Baufenster um ca. 6,70 m bis 8,20 m auf einer Breite von ca. 11,40 m. Der außerhalb des Baufensters liegende Teil soll dabei zum Großteil mit

einer Erdüberdeckung von ca. 0,50 m gestaltet sowie begrünt werden und tritt optisch somit wenig in Erscheinung.

Im Untergeschoss soll eine Einliegerwohnung entstehen, deren Schlaf- und Wohnzimmer laut Planunterlagen die Grenzen des Baufensters zwischen 0,80 m und 1,65 m überschreitet. Die vorgesehene Terrasse ragt ca. 1,99 m über die Baugrenze hinaus.

Im Erdgeschoss ist auf der Westseite des Wohngebäudes ein Vordach geplant, welches die Baugrenze um 0,50 m auf einer Breite von ca. 2,55 m überschreitet. Die Terrasse des Erdgeschosses liegt zum Teil über den über die Baugrenze hinaustretenden Gebäudeteilen des Untergeschosses.

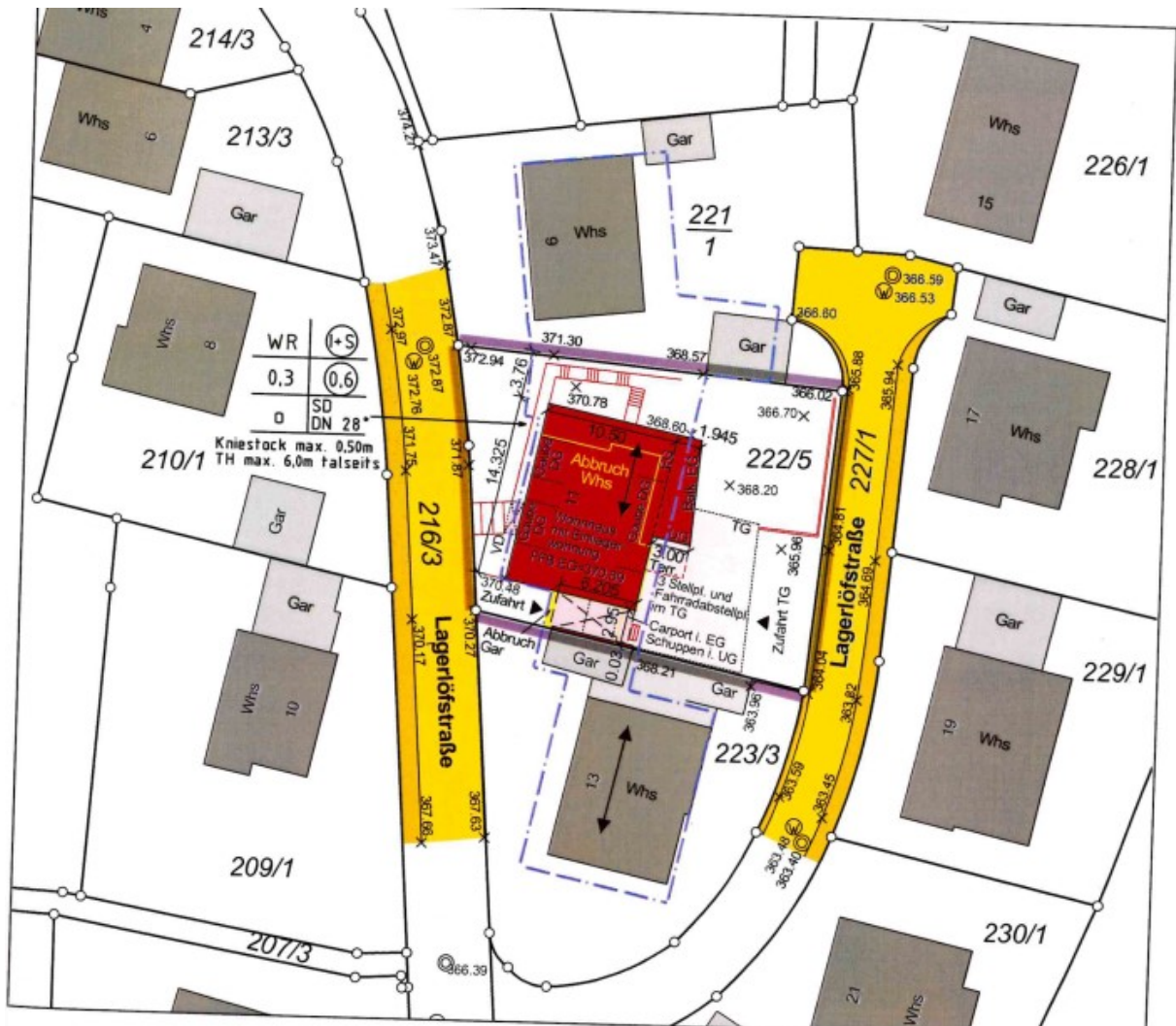
Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weingärten“. Dieser sieht unter anderem vor, dass geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im Einvernehmen zwischen Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde zugelassen werden können. Von dieser Regelung wurde in der Vergangenheit in dem Baugebiet Gebrauch gemacht. Die Vorgabe des Bebauungsplans das Untergeschoss dunkel zu tönen und zurückzusetzen, wird in der Planung im Falle der Einliegerwohnung teilweise berücksichtigt.

Die Satzungen der Gemeinde Berglen hinsichtlich der notwendigen Stellplätze und der Gestaltung der Dachaufbauten werden eingehalten. Das Gebäude weist im Verhältnis zum Bestand eine größere Grundfläche auf. Wie aus der Straßenabwicklung und dem Lageplan ersichtlich, fügt sich das Gebäude aus Sicht der Verwaltung trotz der Vergrößerung städtebaulich weiterhin gut in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung hat daher keine Einwände gegen das Bauvorhaben und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss den nachfolgenden Beschluss.

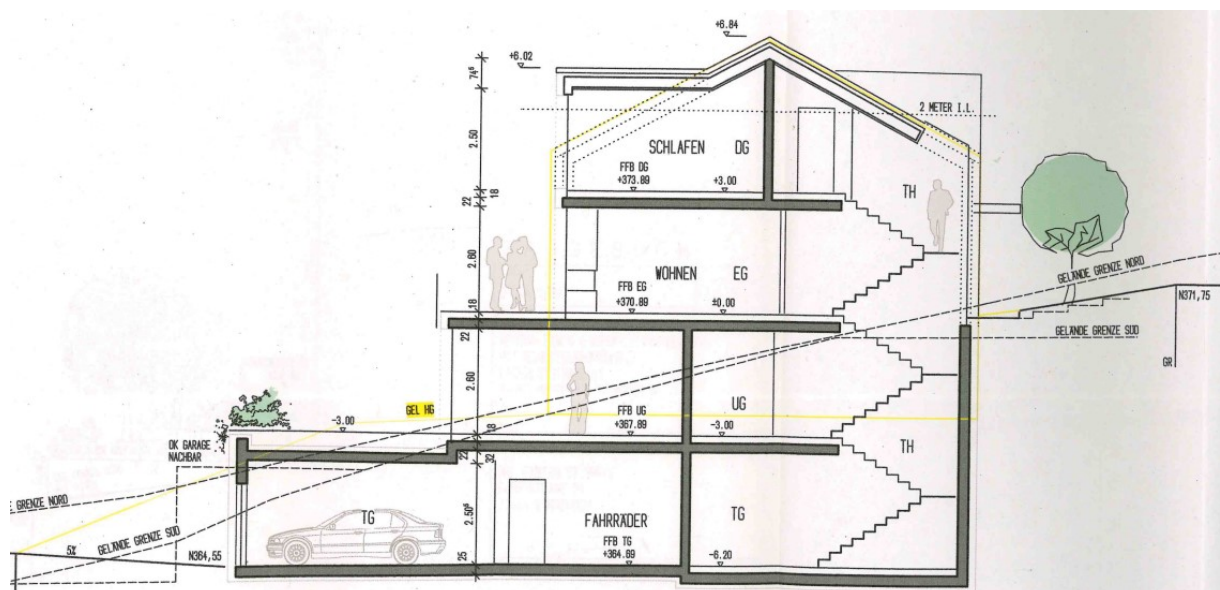
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die in Anspruch genommene nicht überbaubare Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.**

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

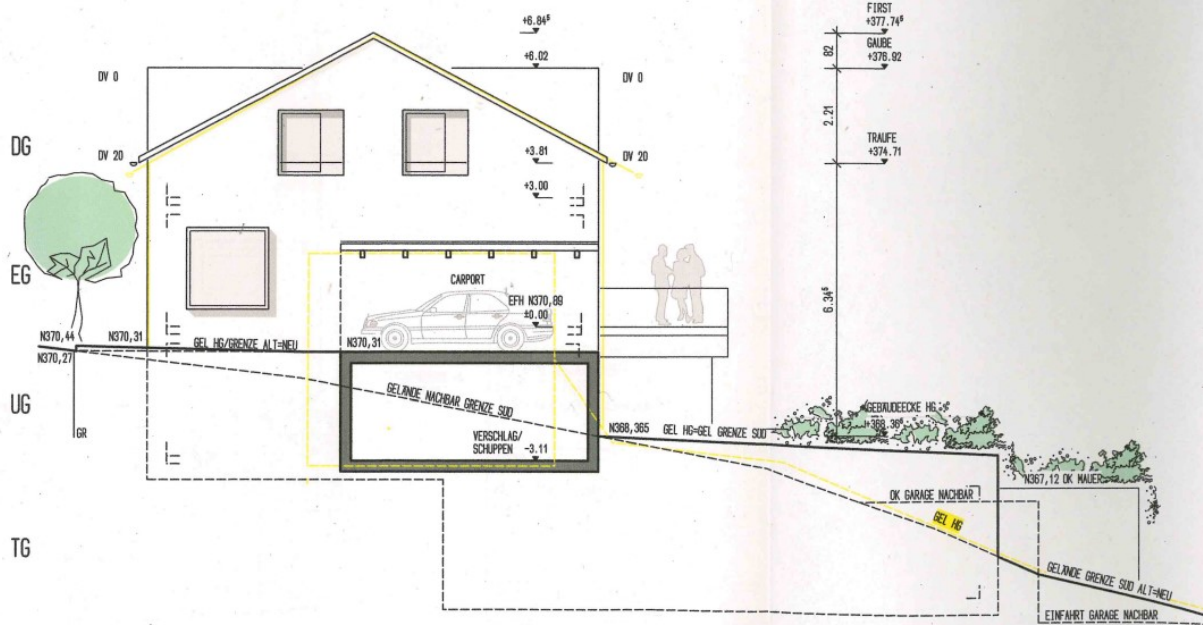


Lageplan

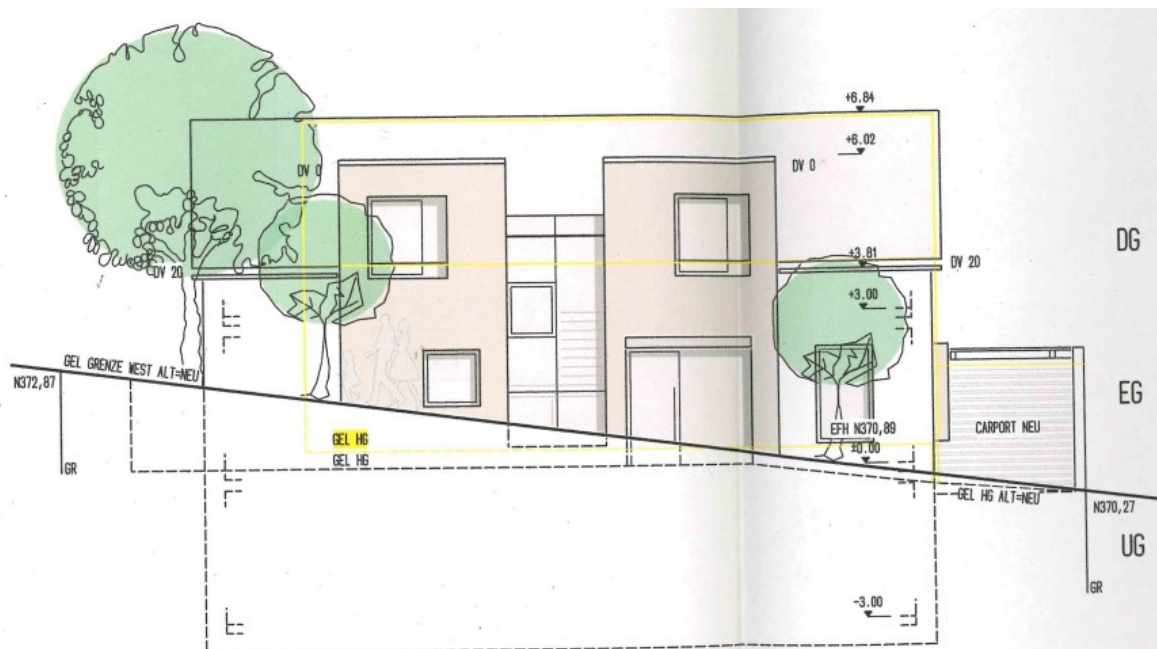


Architectural drawing of a building facade with elevation and level annotations. The drawing includes a vertical scale on the left with the following values: FIRST +377.74^h, GAUBE +376.92, TRAUF 2.21, +374.71, and 5.75. The building facade is shown with a gabled roof and several windows. A yellow line indicates a specific level or boundary. Annotations include: +6.84^h, +6.02, DV 0, +3.81, +3.00, DV 20, EBN N370,89 ±0.00, N368,95, GEL HG, GEL HG, -3.00, GEL GRENZE NORD ALT = NEU, GEL N367,120X MAUER, GEBÄUDEDECKE HG +368,96, EG, UG, BELUNDE AM H ALT = NEU, and a tree labeled DG.

Ansicht Ost

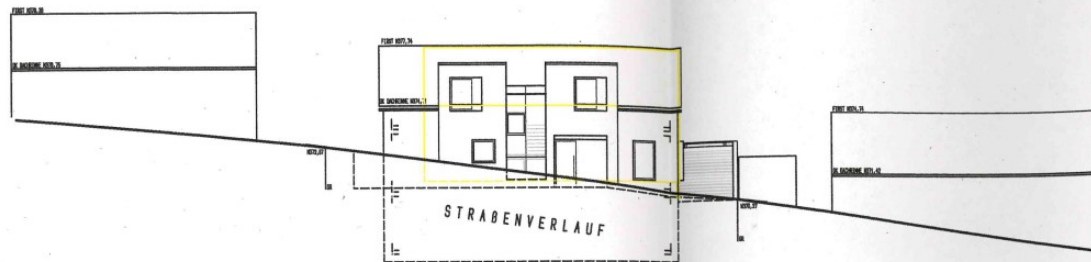


Ansicht Süd



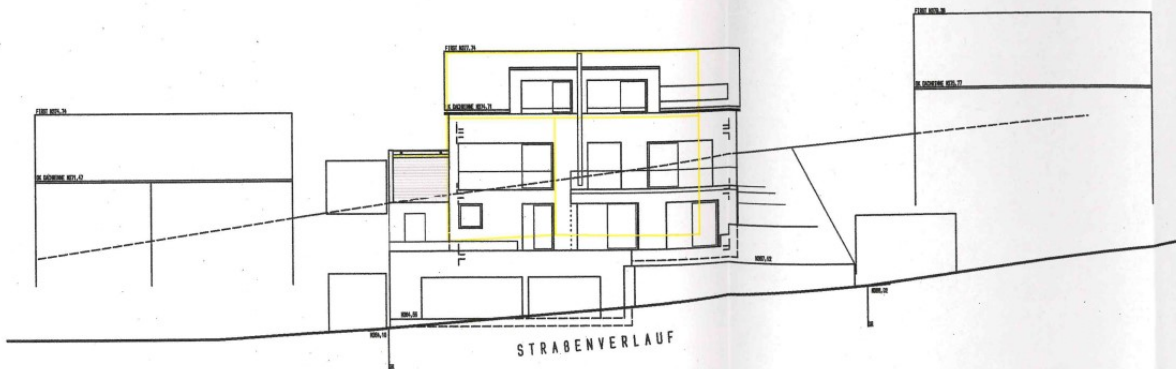
Ansicht West

STRABENABWICKLUNG BERGSEITS



Straßenabwicklung Bergseits

STRABENABWICKLUNG TALSEITS



Straßenabwicklung Talseits

Verteiler:

1x Bauakte „Lagerlöfstraße 11“