

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab Top 1.3
anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schritfführer: Frau Michaela Heidenwag

:

Öffentlicher Teil

1.1. Bekanntgaben - Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Aus- schüsse und Veranstaltungstermine

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

- | | |
|--|------------|
| - Bürgerversammlung | 30.11.2016 |
| - Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 06.12.2016 |
| - Sitzung des Gemeinderats | 13.12.2016 |
| - Sitzung des Bau- und Umweltausschusses | 07.02.2017 |

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)
Herr Gemeinderat Jochen Friz (ab Top 1.3
anwesend)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

**1.2. Bekanntgaben
- Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung am 20.09.2016 gefassten
Beschlüsse**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Bau- und Umweltausschuss in seiner letzten Sitzung am 20.09.2016 den einstimmigen Beschluss gefasst hat, die Verwaltung zur Erstellung eines städtebaulichen Vorentwurfs für das Baugebiet Gamsstraße-West sowie für die Erschließungsarbeiten zu ermächtigen bzw. einen Auftrag an ein jeweiliges Fachbüro zu vergeben.

Das Gremium nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

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

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

- Dachgaube, Elchstraße 40 in Hößlinswart
- Gerätehütte, Bussardstraße 5 in Bretzenacker
- Garagenerweiterung, Ulmenweg 6 in Steinach
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Stellplatz, Wieselstraße 4 in Hößlinswart
- Stellplatz, Birkenstraße 18 in Steinach
- Abgrabung und Stützmauer, Zeisigstraße 11 in Bretzenacker

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz nimmt ab 19.05 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 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriefführer: Frau Michaela Heidenwag

:

**1.4. Bekanntgaben
- Baugebiet Hanfäcker - Grunderwerb**

Der Vorsitzende informiert, dass der Grunderwerb durch die Gemeinde im Baugebiet Hanfäcker weitestgehend erfolgt ist. Die für das künftige Baugebiet notwendigen Flächen sind jetzt im Eigentum der Gemeinde. Der städtebauliche Entwurf, welcher Grundlage für den Bebauungsplan sein wird, soll in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.02.2017 vorgestellt werden. Danach wird die Gemeinde in das eigentliche Bebauungsplanverfahren eintreten. Je nach Verlauf des Verfahrens könnte der Bebauungsplan Ende des Jahres 2017 in Kraft gesetzt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

**1.5. Bekanntgaben
- Baugebiet Stöckenhäule - Grunderwerb**

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass alle 22 ausgewiesenen Plätze im Baugebiet Stöckenhäule reserviert oder veräußert sind. Er ist zuversichtlich, dass die Beurkundung des letzten, reservierten Platzes bald erfolgen wird.

Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich Ende Januar 2017 abgeschlossen sein, danach kann dann mit der Bebauung der Grundstücke begonnen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

**1.6. Bekanntgaben
- Ehemaliges Schulgebäude Hößlinswart**

Bürgermeister Friedrich gibt bekannt, dass der Kaufvertrag für das ehemalige Schulhaus in Höß-
linswart am 22.11.2016 beurkundet wurde und der Kaufpreis bei der Gemeindekasse bereits
eingegangen ist.

Das Gremium nimmt hiervon Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der Einwohner werden keine Anfragen gestellt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag
:	

4. Neugestaltung der Ortsmitte Bretzenacker

Auf die Sitzungsvorlage 60/2016, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Der Vorsitzende begrüßt die Architektin Frau Schaugg und den Landschaftsarchitekten Herrn Blank und führt einleitend aus, dass sich der Gemeinderat seit einiger Zeit mit den öffentlichen Liegenschaften im Gemeindegebiet (ca. 100 im Gemeindeeigentum) auseinandersetzt, da bei vielen Liegenschaften ein erheblicher Sanierungstau besteht und die Gebäude teilweise überhaupt nicht mehr genutzt werden. Es muss überlegt werden, welche Liegenschaften langfristig erhalten und im Eigentum der Gemeinde gehalten werden sollen. Das ehemalige Rathaus von Bretzenacker wird seit der Gemeindereform nicht mehr als solches genutzt. Für die Erfüllung anderer kommunaler Aufgaben oder für andere Zwecke ist es nicht mehr erforderlich bzw. ungeeignet. Der Gutachterausschuss der Gemeinde hat festgestellt, dass das Gebäude in einem extrem schlechten Zustand ist. Die Statik weist erhebliche Mängel auf. Ein Sachwert ist nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund soll es abgebrochen werden und der Platz neugestaltet werden. In diesem Zusammenhang ist es auch absolut erstrebenswert, eine Anbindung an den ÖPNV mit zu berücksichtigen, da Bretzenacker der einzige Ortsteil mit Ausnahme der vier Weiler und Höfe ist, der keine direkte Busverbindung hat.

Anschließend erläutert Landschaftsarchitekt Blank die künftige Platzgestaltung anhand von Planunterlagen. Auf die Ausführungen in der Sitzungsvorlage wird verwiesen. Zur projektierten Anbindung an den Linienbusverkehr führt Herr Blank aus, dass eine Vorortbegehung mit Fahrversuchen mit dem Busunternehmen Knauss stattgefunden hat. Am sinnvollsten wurde die Lösung erachtet, bei der der Bus rückwärts in die Finkenstraße einfährt und vorwärts wieder ausfährt. Die Gemeinde besitzt im Einmündungsbereich zur Finkenstraße eine kleine Fläche mit einer sanierungsbedürftigen Mauer. Parallel zu dieser Mauer soll die Haltestelle angelegt werden.

Im Anschluss an diese Ausführungen erläutert Frau Schaugg von Schaugg Architekten die Bebauungsvorschläge und stellt die beiden Varianten eingehend vor.

Ergänzend führt der Vorsitzende aus, dass bei Variante 1 (Einfamilienhausbebauung) der öffentliche Verbindungsweg aufrechterhalten bleiben könnte. Bei Variante 2 (Doppelhausbebauung) entfällt der öffentliche Fußweg, stattdessen muss ein Umweg von ca. 70 m in Kauf genommen werden. Letztendlich ist dies eine Abwägung im Gremium. Vor der Entscheidung soll eine Bürgerbeteili-

gung vor Ort stattfinden, bei der Fragen zur Planung gestellt und Anregungen gegeben werden können. Durch die Neugestaltung der Ortsmitte könnte zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden, der Glockenturm erhalten bleiben und eine Busanbindung realisiert werden.

Gemeinderätin Jooß teilt mit, dass die SPD-Fraktion grundsätzlich nach wie vor zu der Entscheidung steht, das ehemalige Rathaus abzubauen, den Platz umzugestalten und eine Busanbindung aufzubauen. Es ist natürlich verständlich, dass dies schmerzt, wenn man in dem gewohnten Umfeld mit dem ehemaligen Rathaus aufgewachsen ist. Wichtig ist jedoch, dass die Anbindung an den ÖPNV angegangen wird, insbesondere wenn man den demographischen Wandel betrachtet.

Zu einer Anfrage von Gemeinderätin Jooß führt der Vorsitzende aus, dass nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert werden. Die Planung sieht daher pro Wohneinheit je einen überdachten Stellplatz als offenen Carport an der Fasanenstraße und je einen Stellplatz vor dem Haus am neu gestalteten Platz vor.

Gemeinderat Hägele erkundigt sich, ob es nicht möglich wäre, bei den Doppelhäusern die Fußwegverbindung aufrechtzuerhalten.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die benötigte Fläche von der Grundstücksfläche einer Doppelhaushälfte abgehen würde. Außerdem hätte dieser Grundstückseigentümer dann auch noch die Verantwortung für den Winterdienst.

Landschaftsarchitekt Blank ergänzt, dass es sich nicht um einen Weg, sondern um eine Treppenanlage handelt.

Gemeinderat Haller spricht den neu gestalteten Glockenturm an, dessen Glocken in vier Meter Höhe aufgehängt sind. Er erkundigt sich, ob gewährleistet ist, dass die Glocken läuten können oder ob hier nicht Probleme mit den Anwohnern bezüglich des Schalls zu erwarten sind.

Bauamtsleiter Rabenstein weist darauf hin, dass geprüft werden könne, ob und wie schalldämpfende Maßnahmen vorgenommen werden können.

Bürgermeister Friedrich weist abschließend darauf hin, dass Tenor der Aussprache im Bau- und Umweltausschuss der war, dass der Glockenturm als Symbol in der Ortsmitte erhalten bleiben soll. Die Frage des Glockengeläuts soll im Zuge der Bürgerbeteiligung thematisiert werden.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst nachfolgend den einstimmigen Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von dem Entwicklungskonzept und empfiehlt dem Gemeinderat dessen Umsetzung. In den Haushalt 2017 bzw. in die mittelfristige Finanzplanung sind entsprechende Mittel einzustellen.**
- 2. Eine Bürgerbeteiligung im Ortsteil Bretzenacker ist vor der abschließenden Beratung des Konzepts im Gemeinderat noch durchzuführen.**

Verteiler: 1 x Bauamt
 1 x Landschaftsarchitekturbüro Blank
 1 x Schaugg Architekten

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/060/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Neugestaltung der Ortsmitte Bretzenacker

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben im Rahmen ihrer jährlichen Ortsbesichtigungen am 05.07.2016 das Gelände des ehemaligen Rathauses in der Ortsmitte von Bretzenacker in öffentlicher Sitzung besichtigt. Das Gebäude wird seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr von der Gemeindeverwaltung genutzt. Für die Erfüllung künftiger kommunaler Aufgaben oder für andere Zwecke ist es ebenfalls nicht mehr erforderlich bzw. ungeeignet. Es weist zwischenzeitlich zudem erhebliche bauliche Mängel auf und befindet sich in einem nicht mehr erhaltungswürdigen Zustand. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Berglen hat am 27.06.2015 ein Gutachten über den Verkehrswert des Objekts erstellt. Das Gremium kommt darin übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass der Sachwert des Gebäudes vollständig aufgezehrt ist. Vor diesem Hintergrund wurden die voraussichtlichen Kosten für den Abbruch vom Bodenwert in Abzug gebracht.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 05.07.2016 einstimmig beschlossen, einen städtebaulichen Entwurf für die Neugestaltung des Rathausareals in der Ortsmitte von Bretzenacker in Auftrag zu geben. Von der Verwaltung wurden im Anschluss an diese Sitzung das Landschaftsarchitekturbüro Blank sowie das Architekturbüro Schaugg aus Stuttgart mit der Untersuchung und der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für das Areal beauftragt.

In diesem Zusammenhang gehörte auch zur Aufgabenstellung eine Bushaltestelle vorzusehen, da eine regelmäßige Anbindung des Ortsteils, der als bislang einziger in Berglen mit Ausnahme der vier Weiler und Höfe nicht an das Busnetz angeschlossen ist, an den ÖPNV gewünscht wird. Zudem sollte die Schaffung von Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung auf dem Gelände geprüft werden. Das Planungskonzept der Architekten liegt nun vor und soll dem Bau- und Umweltausschuss in der öffentlichen Sitzung am 29.11.2016 vorgestellt werden. Eine Bürgerbeteiligung im Ortsteil Bretzenacker soll vor der abschließenden Beratung des Konzepts im Gemeinderat stattfinden.

Frau Diana Schaugg und Herr Wolfgang Blank werden an der Sitzung anwesend sein und ihr Konzept präsentieren sowie anschließend gerne Fragen des Gremiums beantworten.

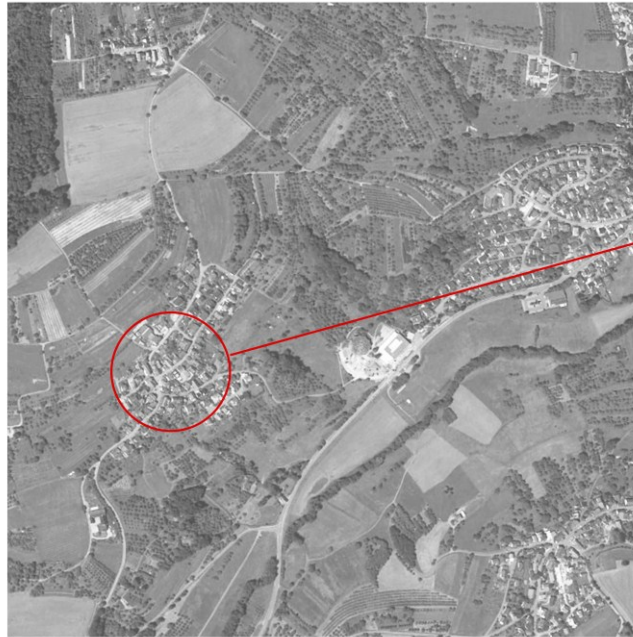
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 3. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von dem Entwicklungskonzept und empfiehlt dem Gemeinderat dessen Umsetzung. In den Haushalt 2017 bzw. in die mittelfristige Finanzplanung sind entsprechende Mittel einzustellen.**

- 4. Eine Bürgerbeteiligung im Ortsteil Bretzenacker ist vor der abschließenden Beratung des Konzepts im Gemeinderat noch durchzuführen.**

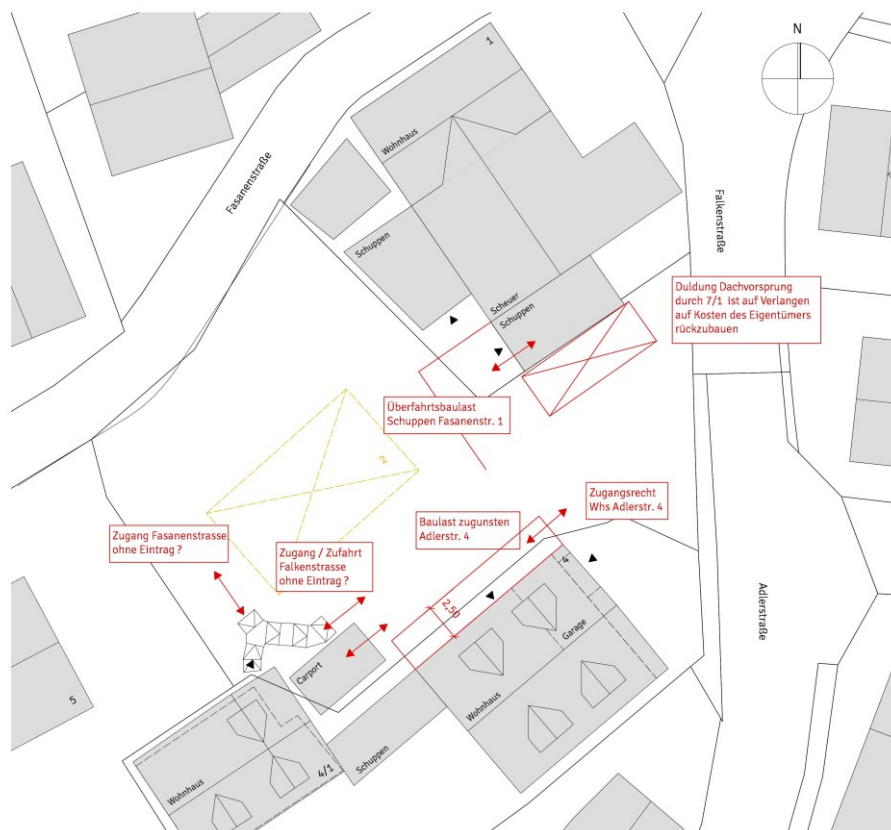
Verteiler:

- 1 x Bauamt
- 1 x Landschaftsarchitekturbüro Blank
- 1 x Schaugg Architekten



SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16



GRUNDLAGENERMITTLUNG

- Gebäude Bestand
- Rathaus Abbruch
- Baulast, Wegerecht, Duldung






SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

EINFLUSSFAKTOREN





-  Erschliessung
-  Dachform
-  354.0 Topographie
-  Sonneneinfall
-  Ausblick

SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246
erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSTUDIE
GRUNDSTÜCK RATHAUS BRETZENACKER

GRUNDSTÜCKSTEILUNG
BAUFELD

-  mögliche Grundstücksteilung
-  öffentliche Hof- oder Platzfläche
-  Mindestgrenzabstände (Nachbar schützender Abstand)
-  Baufeld abhängig von Grundstücksteilung

SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246
erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

BEBAUUNG VARIANTE 1
EINFAMILIENHAUS
MIT EINLIEGERWOHNUNG

LAGEPLAN M 1/200

Grundstücksfläche ca. 442 m²
Weg ca. 23 m²
überbaute Fläche ca. 124 m²
(inkl. Balkon, Carport, Vordach)

BGF ca. 285 m²
BRI ca. 910 m³
GRZ 0,28
Anzahl der Geschosse II + UG
Dachform SD 40°

SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

BEBAUUNG VARIANTE 2
DOPPELHAUS

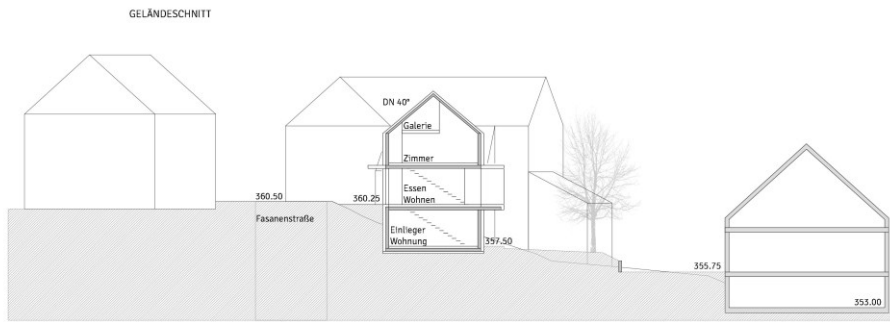
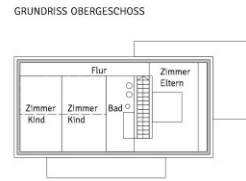
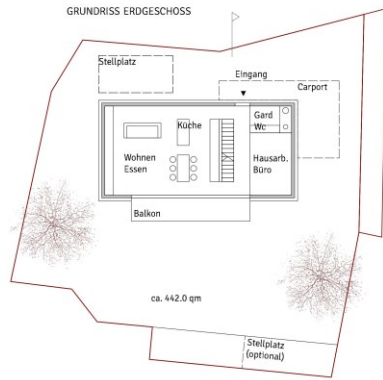
LAGEPLAN M 1/200

Grundstücksfläche ca. 465 m²
überbaute Fläche ca. 178 m²
(inkl. Balkon, Carport, Vordach)

BGF ca. 436 m²
BRI ca. 1420 m³
GRZ 0,38
Anzahl der Geschosse II + UG
Dachform SD 40°

SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

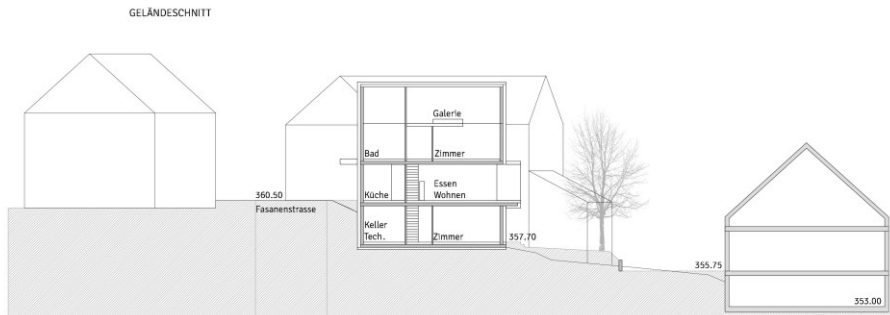
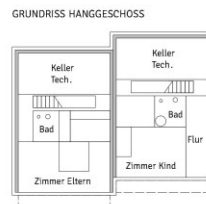
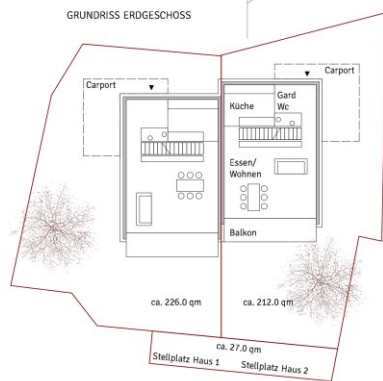
BEBAUUNG VARIANTE 1
EINFAMILIENHAUS
MIT EINLIEGERWOHNUNG

GRUNDRISSBEISPIEL M 1/200
GELÄNDESCHNITT M 1/200

WOHNFLÄCHE
Wohnfläche ca. 140,0qm
Einliegerwohnung ca. 45,0qm
Keller ca. 25,0qm

SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

BEBAUUNG VARIANTE 2
DOPPELHAUS

GRUNDRISSBEISPIEL M 1/200
GELÄNDESCHNITT M 1/200

WOHNFLÄCHE JE DOPPELHAUSHÄLFTE
Wohnfläche ca. 135,0qm
Keller ca. 17,0qm

SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

BEBAUUNG VARIANTE 1
EINFAMILIENHAUS
MIT EINLIEGERWOHNUNG

MODELLFOTO
ANSICHT VON FALKENSTRASSE M 1/200



SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

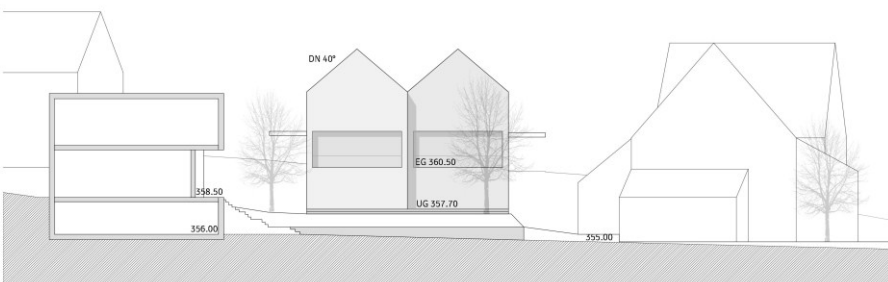
erstellt am 05.10.16



MACHBARKEITSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

BEBAUUNG VARIANTE 2
DOPPELHAUS

MODELLFOTO
ANSICHT VON FALKENSTRASSE M 1/200



SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16

MACHBARKEITSSTUDIE
NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER

FORM UND MATERIAL

FORM

EINFACHE GEOMETRIE
GUTE PROPORTIONEN
KLARE FORMENSPRACHE
VERZICHT AUF VOR- UND RÜCKSPRUNGE
VERZICHT AUF DACHAUFBAUTEN
GERINGER DACHÜBERSTAND



MATERIAL

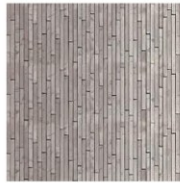
ORTSTYPISCHE MATERIALIEN
EINHEITLICHE MATERIALWAHL
GEDECKTE HELLE FARBTÖNE



ZIEGEL ROT



GLATTER ZIEGEL GRAUTON



HOLZ NATURBELASSEN
BZW. MIT LASUR



LEICHT STRUKTURIERTER PUTZ
IN HELLEN TÖNEN

SCHAUGG ARCHITEKTEN
LINDENPÜRSTRASSE 22 70176 STUTTGART
TEL. 0711 . 99337246

erstellt am 05.10.16

MACHBARKEITSSTUDIE - NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER -

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLATZGESTALTUNG UND BEBAUUNGSVORSCHLÄGEN

Durch die projektierte Anbindung an den Linienbusverkehr und den Rückbau des alten Rathauses erhält der Ortsteil Berglen-Bretzenacker die Möglichkeit zur Gestaltung einer neuen Ortsmitte.

Die Bausteine der neuen Ortsmitte sind ein funktional und gestalterisch aufgewerteter Platz an der Adlerstraße, der als Treffpunkt einlädt und Platz für den historischen Glockenturm und den Maibaum vorhält. Ein zweiter Baustein ist die Nachverdichtung der Fläche zwischen Adler- und Fasanenstraße, durch eine ortstypische und zeitgemäße Wohnbebauung.

PLATZGESTALTUNG:

Am Kreuzungspunkt von Adlerstraße – Falkenstraße und Finkenstraße markiert künftig der Glockenturm des alten Rathauses die Ortsmitte von Bretzenacker. Mit einer geschwungenen Stützmauer wird ein kleiner, ebener Platz gefasst, auf dem der Maibaum steht und der als Treffpunkt bzw. für kleinere Nachbarschaftsfeste dienen kann. Gegenüber in der Finkenstraße liegt die neue Bushaltestelle.

Der Glockenturm auf einer Stahlunterkonstruktion und auch der Platzbereich setzen sich vom Straßenniveau ab. Die Zufahrt zum Gebäude Adlerstraße 4 und 4/1 und zu den Stellplätzen der neuen Bebauung ist über eine flache Rampe entlang des Schuppens Fasanenstraße 1 möglich. Auch die Zufahrt in diesen Schuppen bleibt weiterhin möglich. Das über den Schuppen auskragende Dach wird zurückgebaut. Am höchsten Punkt des Platzes markieren eine Linde und eine niedere Hecke den Übergang zwischen dem öffentlichen Platz und den halböffentlichen Zugangsbereichen der angrenzenden Gebäude.

Die Sockelmauer am Glockenturm wird mit Naturstein verkleidet, die runde Stützmauer ist aus sandgestrahlten Betonfertigteilen vorgesehen. Der Belag des Platzes ist mit Betonstein – Pflaster geplant, der anschließende Straßenbereich wird optisch durch eine Asphalt – Einstreudecke von der übrigen Straßenfläche abgesetzt. Um das Wenden des Busses zu ermöglichen, gilt in diesem Bereich dann ein Halteverbot. Die Beleuchtung des Platzes ist mit Licht – Stelen vorgesehen, in die Spots zur Beleuchtung des Glockenturmes integriert werden können. Die Linde wird durch einen Baumstrahler akzentuiert.

WOHNBEBAUUNG:

Die besonderen Qualitäten des Grundstücks für die Neubebauung liegen, neben der zentralen Lage, in den topographischen Gegebenheiten. Aufgrund der möglichen HAUPTERSCHLIEßUNG von der Fasanenstraße im Nord-Westen kann das ansteigende Grundstück mit bevorzugter Ausrichtung nach Süden und Süd-Osten bebaut werden.

Ausblicke in die reizvolle Landschaft können sowohl vom Eingangsgeschoß als auch vom Dachgeschoß genossen werden. Über die Hofzufahrt im Süd-Osten von der Adlerstraße aus, besteht eine zusätzliche Möglichkeit zur Erschließung.

In Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung wird eine straßenseitig 1-geschossige bzw. hangseitig 2-geschossige Bauweise mit Satteldach in zwei Varianten untersucht. Variante 1, Bebauung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Variante 2 als Bebauung mit einem Doppelhaus.

Variante 1:

Das Einfamilienhaus wird in traufständig entlang der Fasanenstraße geplant und von dort aus erschlossen. Für die Parkierung sind ein überdachter Carport, sowie ein nicht überdachter Stellplatz geplant. Auf zwei Geschossen werden ca. 140,0 qm Wohnfläche generiert. Im Eingangsgeschoß liegen der Hauptwohnbereich mit großzügigen Öffnungen nach Süd/ Süd-Osten. Im Dachgeschoß finden Schlafräume mit zugehörigem Sanitärbereich Platz. Im Hanggeschoß kann eine Einliegerwohnung mit separater Erschließung abgetrennt werden. Im Süd-Osten verbleibt eine großzügige Gartenfläche.

Variante 2:

Die Bebauung aus zwei Doppelhäusern ist giebelständig zur Fasanenstraße und zum Platz geplant. Die Haushälften sind zueinander versetzt um Proportion und Gebäudeform ablesbar zu halten. Je Haushälfte wird ein überdachter Carport angeboten, ein zweiter Stellplatz liegt an der südlichen Hofffläche mit Zufahrt von der Adlerstraße aus. Ebenso wie bei Variante 1 wird der Hauptwohnbereich auf Eingangsebene geplant, weitere Schlafräume sind im Dachgeschoß, sowie im Hanggeschoß angeordnet. Je Haushälfte wird eine Wohnfläche von ca. 135,0qm generiert. Beide Grundstücke verfügen über einen nach Süd/ Süd-Ost orientierten Gartenbereich, sowie einen angemessenen Vorbereich an der Fasanenstraße.

Für beide Bebauungstypen wird eine einfache Gebäudeform mit wohlproportionierten Baukörpern vorgeschlagen. Auf Vor- und Rücksprünge, Erker und Dachaufbauten soll zugunsten einer klaren Gebäudeform verzichtet werden. Um der Orientierung und Aussichtslage gerecht zu werden, sind Balkone oder Loggien in einfacher Geometrie und Durchgängigkeit geplant. Als Dachform ist ein symmetrisches Satteldach ohne bzw. mit geringem Dachvorsprung und mit mind. 40° Dachneigung vorgesehen.

Die Materialität orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Für die Fassadenflächen sind Putz- oder Holzbekleidungen möglich. Auf einen Materialwechsel soll verzichtet werden. Als Dachdeckung kommen nicht glänzende, möglichst flache Tondachziegel in Frage.

Für die Parkierung wird je Gebäude ein überdachter Stellplatz als offener Carport vorgeschlagen. Auf einen Garagenanbau soll zugunsten der Ablesbarkeit des Hauptbaukörpers verzichtet werden. Weitere Stellplätze sind, abhängig von der Bebauung an der Fasanenstraße oder Hofzufahrt möglich.



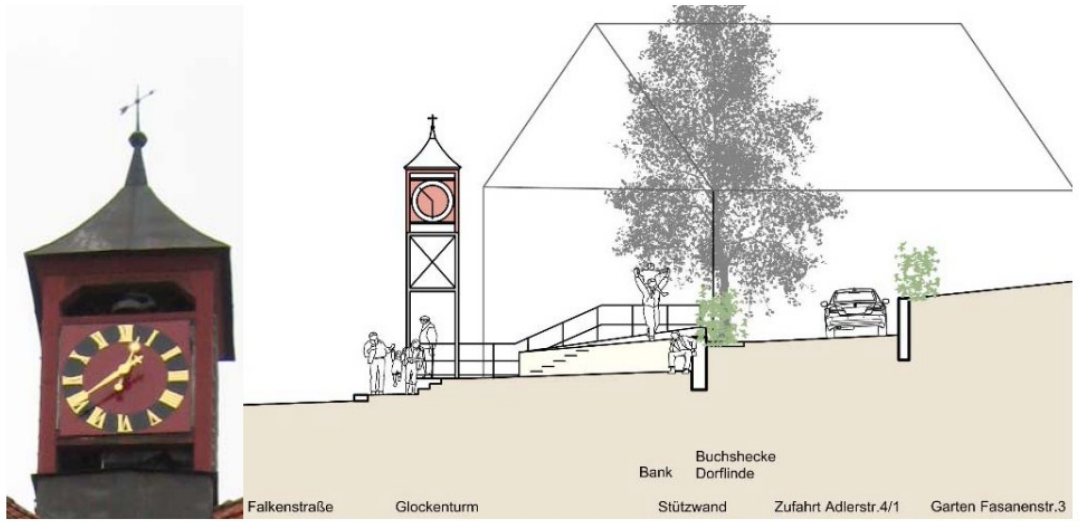
Gemeinde Berglen
Ortsmitte Bretzenacker
Vorentwurf 29.11.2016

Wolfgang Blank
Landschaftsarchitekt BDLA
Hauptmannsreute 6
70192 Stuttgart



Gemeinde Berglen
Ortsmitte Bretzenacker
Vorentwurf 29.11.2016

Wolfgang Blank
Landschaftsarchitekt BDLA
Hauptmannsreute 6
70192 Stuttgart



Gemeinde Berglen
Ortsmitte Bretzenacker
Vorentwurf 29.11.2016

Wolfgang Blank
Landschaftsarchitekt BDLA
Hauptmannsreute 6
70192 Stuttgart



Gemeinde Berglen
Ortsmitte Bretzenacker
Vorentwurf 29.11.2016

Wolfgang Blank
Landschaftsarchitekt BDLA
Hauptmannsreute 6
70192 Stuttgart

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag
:	

5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück
Nelkenstraße 31, Flst.Nr. 656 in Öschelbronn**

Auf die Sitzungsvorlage 58/2016 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben anhand der Sitzungsvorlage und der Planunterlagen ausführlich.

Gemeinderat Hammer betont, dass der Fußweg auf jeden Fall erhalten bleiben muss. Der Weg ist morastig und sollte wieder entsprechend instandgesetzt werden, damit er gut begehbar ist.

Herr Rabenstein führt hierzu aus, dass in diesem Weg die Einlegung von Wasserversorgungsleitungen für die neuen Gebäude vorgesehen ist. Nach Abschluss der Maßnahme kann geprüft werden, ob Verbesserungen durchgeführt werden.

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 mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **die Befestigung der Wegfläche Nr. 84 und deren Entwässerung vor der Ausführung mit der Technischen Verwaltung der Gemeinde Berglen festgelegt werden. Die Kosten sind vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 656 zu tragen. Die Baufreigabe darf erst erteilt werden, wenn die Bedingungen für die Maßnahme geklärt sind. Eine Baulast bezüglich der künftigen Wegeunterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht ist zu bestellen.**
 - **auf Kosten des Grundstückseigentümers von Flst.Nr. 656 und in Abstimmung mit dem Ordnungsamt die Wegfläche entsprechend beschildert ("Fußweg zur Ortsmitte") wird.**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**

- die geplante Erdauffüllung mit möglichst flachem Neigungswinkel ausgeführt und an die geplante Auffüllung auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 657 angeglichen wird.
2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.
 3. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.

Verteiler: 1 x Bauakte "Nelkenstraße 31"
 1 x Ordnungsamt
 1 x Technische Verwaltung

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/058/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Nelkenstraße 31, Flst.Nr. 656 in Öschelbronn

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flst.Nr. 656, nordöstlich der Nelkenstraße am südlichen Ortseingang von Öschelbronn, ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 9,34 m x 7,43 m errichten. Der Baukörper soll in West-Ost-Ausrichtung auf dem hängigen Gelände platziert werden. Aufgrund dieser topographischen Verhältnisse wird das Untergeschoss, insbesondere auf der zum Tal gelegenen Seite, sichtbar sein. Die Traufhöhe des neuen Wohngebäudes ist in den vorliegenden Unterlagen mit 4,70 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH 406,25) angegeben. Die Firsthöhe beträgt 7,17 m ab EFH. Das Dach soll als ziegelgedecktes Satteldach mit einer Neigung von rd. 34° ausgeführt werden. Die Parkierung ist in einer Garage und auf einem Stellplatz geplant. Damit im Untergeschoss eine Terrasse angelegt werden kann, muss das bestehende Gelände durch eine ca. 1,40 m hohe Erdauffüllung teilweise begradigt werden.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Teil von Öschelbronn nicht. Die Bebauung des Grundstücks ist dennoch möglich, da es sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt durch die rechtsverbindliche Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1984 (siehe unterbrochene Linie im Lageplan).

Die Verwaltung begrüßt die beabsichtigte Bebauung der seit Jahrzehnten brachliegenden Baulücke. Gegen die Errichtung des Wohnhauses bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da sich das neue Gebäude gut in die Umgebungsbebauung der Nelkenstraße integrieren wird. Für die Zufahrt muss der Gemeindeweg Nr. 84 teilweise befestigt werden. Darüber hinaus wird eine Teilfläche von dem angrenzenden Grundstück Nr. 657 in Anspruch genommen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen 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 Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **die Befestigung der Wegfläche Nr. 84 und deren Entwässerung vor der Ausführung mit der Technischen Verwaltung der Gemeinde Berglen festgelegt werden. Die Kosten sind vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 656 zu tragen. Die Baufreigabe darf erst erteilt werden, wenn die Bedingungen für die Maßnahme geklärt sind. Eine Baulast bezüglich der künftigen Wegeunterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht ist zu bestellen.**
 - **auf Kosten des Grundstückseigentümers von Flst.Nr. 656 und in Abstimmung mit dem Ordnungsamt die Wegfläche entsprechend beschildert ("Fußweg zur Ortsmitte") wird.**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - **die geplante Erdauffüllung mit möglichst flachem Neigungswinkel ausgeführt und an die geplante Auffüllung auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 657 angeglichen wird.**

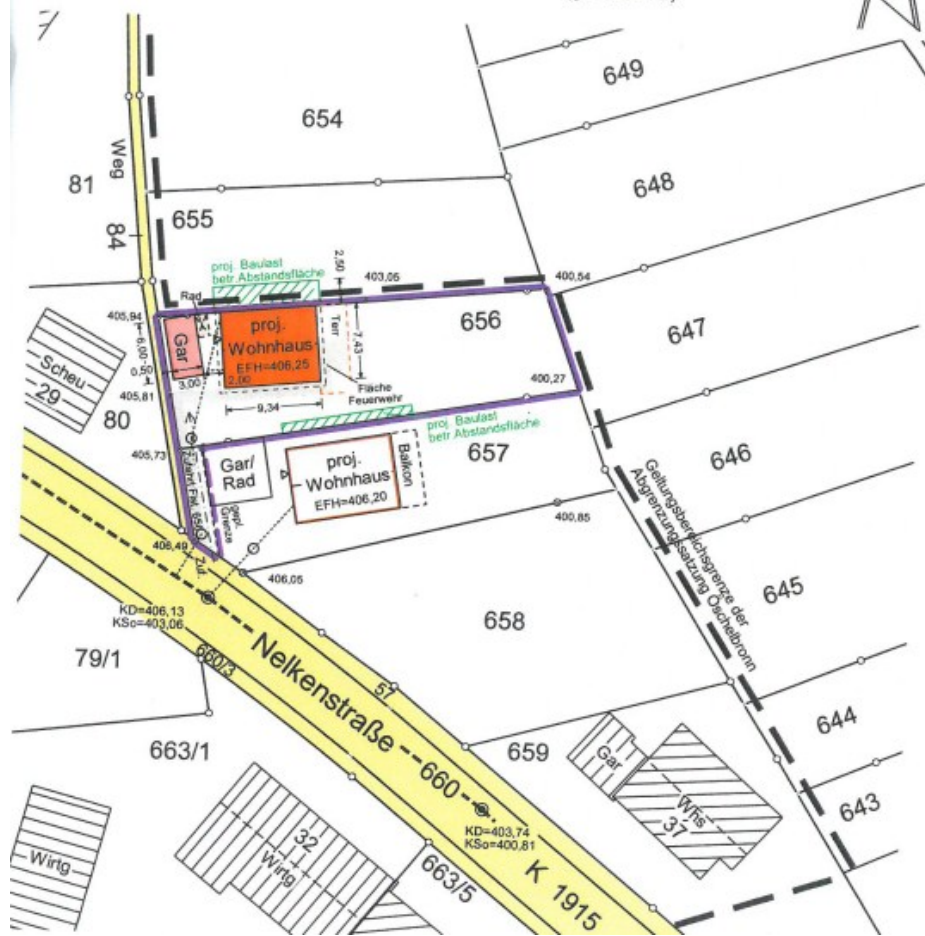
2. **Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**

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

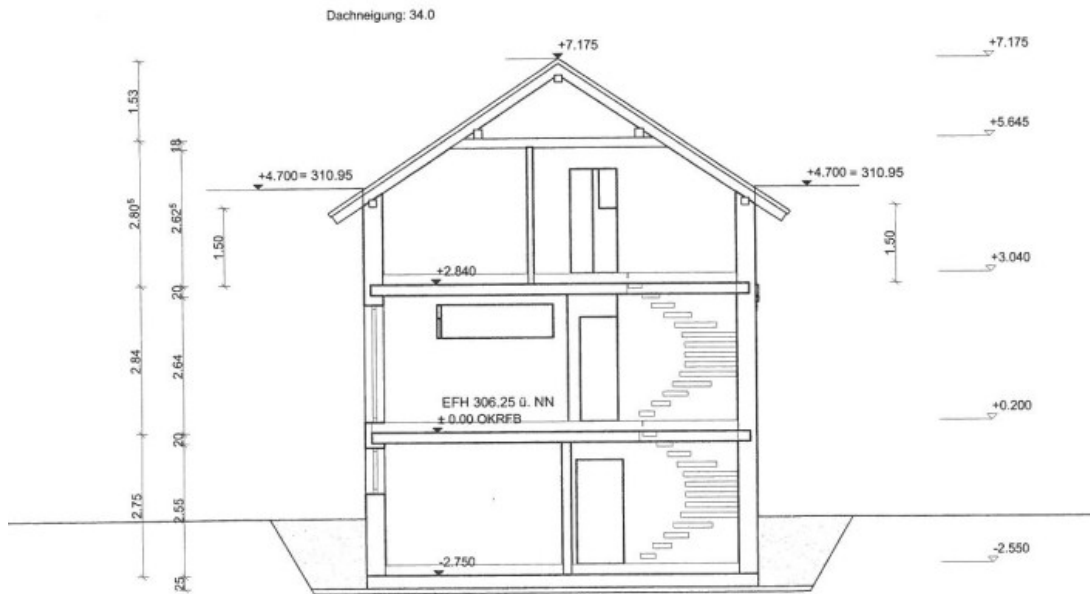
Landkreis Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde Berglen
 Gemarkung Öschelbronn

LAGEPLAN

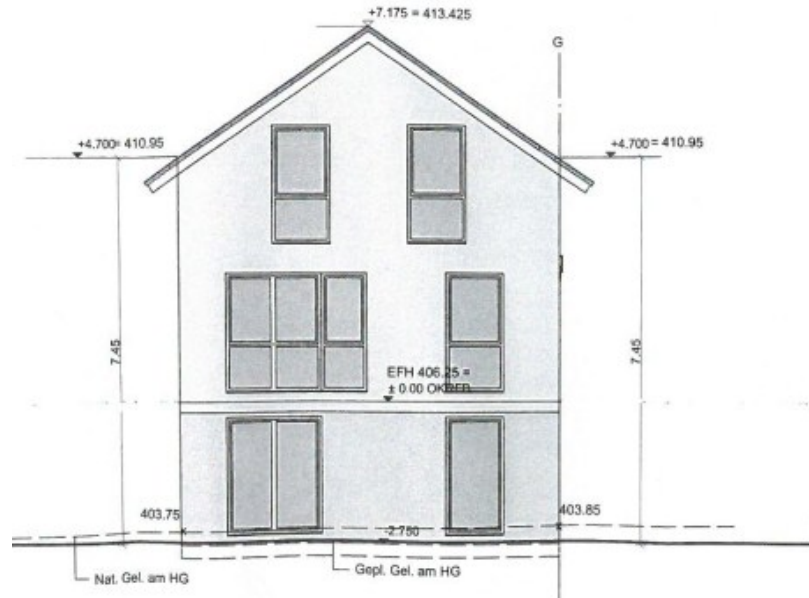
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
 (§4 LBOVVO)



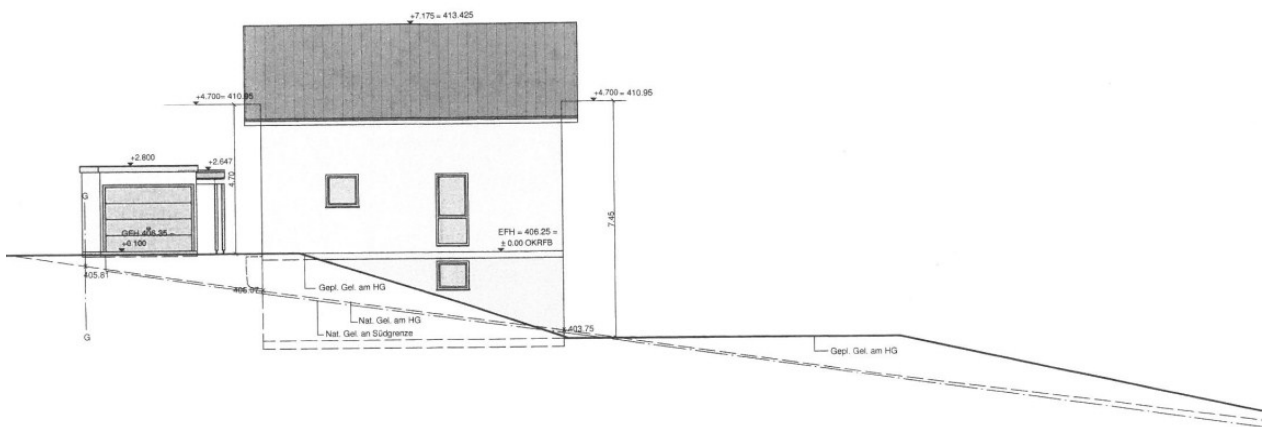
Lageplanauszug



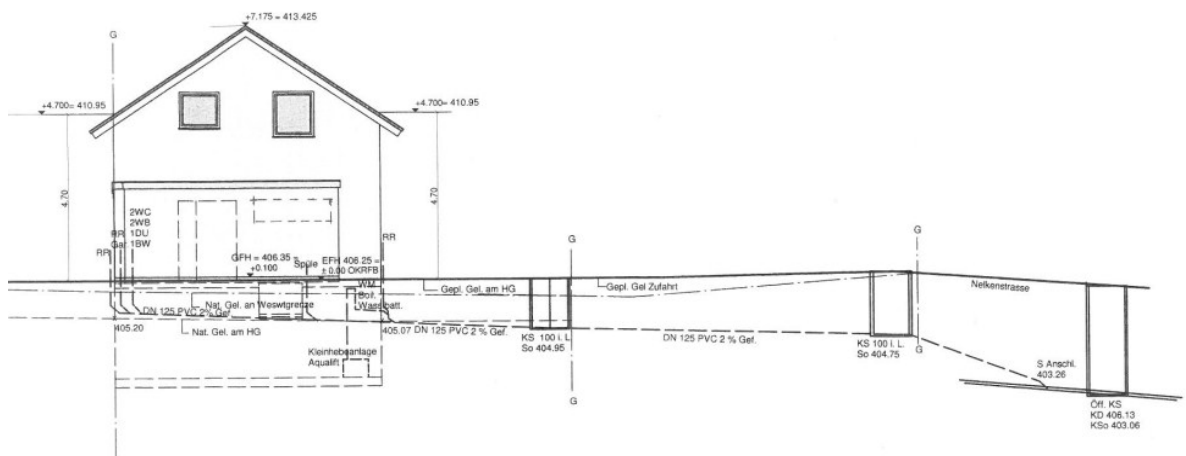
Schnitt



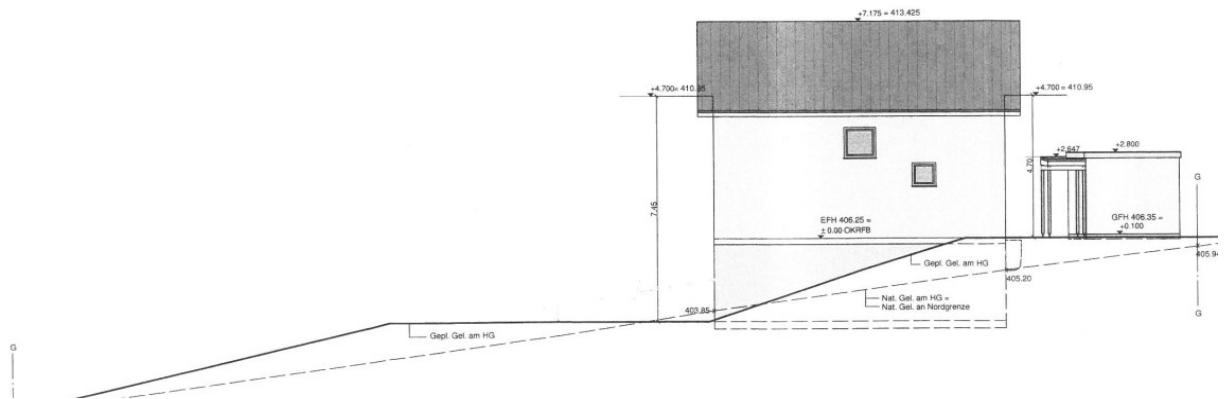
Ostansicht



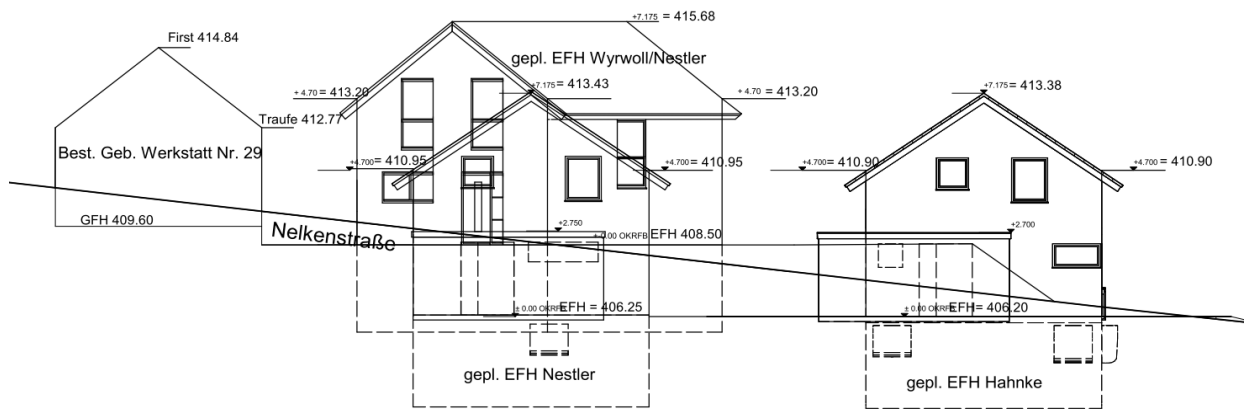
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

- 1 x Bauakte "Nelkenstraße 31"
- 1 x Ordnungsamt
- 1 x Technische Verwaltung

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag
:	

6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Nelkenstraße 29, Flst.Nr. 80 in Öschelbronn

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 59/2016 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen.

Gemeinderat Hammer erkundigt sich nach den Größenmaßen der beiden Stellplätze. Konkret möchte er wissen, ob dort parkende Fahrzeuge auf den Gehweg hineinragen. Eine weitere Anfrage betrifft die Einhaltung des Abstands zwischen Gebäude und Gehweg.

Herr Rabenstein erläutert hierzu, dass die Abstandsfläche zwischen Gebäude und Gehweg bei Bauvorhaben, für die es keinen Bebauungsplan gibt, 1,25 m betragen kann. In diesen Fällen gelten geringere Abstandsflächen als bei Bauvorhaben mit Bebauungsplan. Die Stellplätze sind so geplant, dass nicht davon auszugehen ist, dass parkende Fahrzeuge in den Gehweg hineinragen. Dies würde nicht von der Gemeinde akzeptiert und müsste durch den gemeindlichen Vollzugsdienst geahndet werden.

Nachfolgend fasst der Bau- und Umweltausschuss 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**
 - **der Abstand des Böschungsfußes der Erdauffüllung zum Gemeindeweg Nr. 84 auf 0,75 m vergrößert und die Entwässerung der Böschung im Baugesuch dargestellt wird. Es ist in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass vom Baugrundstück kein Niederschlagswasser auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie die geplanten Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.**
2. **Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine**

getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.

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

Verteiler: 1 x Bauakte "Nelkenstraße 29"
1 x Technische Verwaltung

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/059/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Nelkenstraße 29, Flst.Nr. 80 in Öschelbronn

Die Antragsteller beabsichtigten nach Abbruch des bestehenden, nicht mehr erhaltungswürdigen Gebäudes Nelkenstraße 29 in Öschelbronn den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Grundfläche von 9,34 m x 7,43 m. Der neue Baukörper soll mittig auf dem dreieckig geschnittenen Grundstück platziert und traufständig zur Nelkenstraße ausgerichtet werden. Die Traufhöhe des Wohngebäudes ist in den vorliegenden Unterlagen mit 4,70 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH 408,50) angegeben. Die Firsthöhe beträgt 7,17 m ab EFH. Das Dach soll als ziegelgedecktes Satteldach mit einer Neigung von rd. 34° ausgeführt werden. Die Parkierung ist auf zwei Stellplätzen im nordwestlichen Teil des Grundstücks geplant. Damit eine Terrasse angelegt werden kann, muss das bestehende Gelände auf der nordöstlichen und südwestlichen Gebäudeseite um ca. 1,80 m aufgefüllt werden.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Teil von Öschelbronn nicht. Die Bebauung des Grundstücks ist dennoch möglich, da es sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt durch die rechtsverbindliche Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1984 (siehe unterbrochene Linie im Lageplan).

Gegen die beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da sich das neue Gebäude gut in die Umgebungsbebauung der Nelkenstraße integrieren wird. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

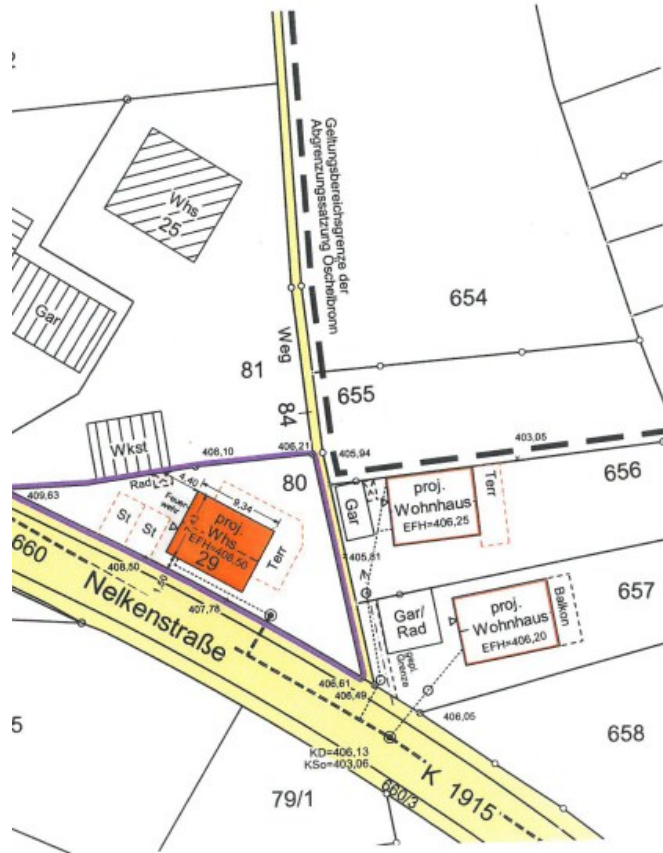
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - der Abstand des Böschungsfußes der Erdauffüllung zum Gemeindeweg Nr. 84 auf 0,75 m vergrößert und die Entwässerung der Böschung im Baugesuch dargestellt wird. Es ist in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass vom Baugrundstück kein Niederschlagswasser auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.**
 - die Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie die geplanten Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.**
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**
- 3. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

ms-Murr-Kreis
rglen
schelbronn

LAGEPLAN

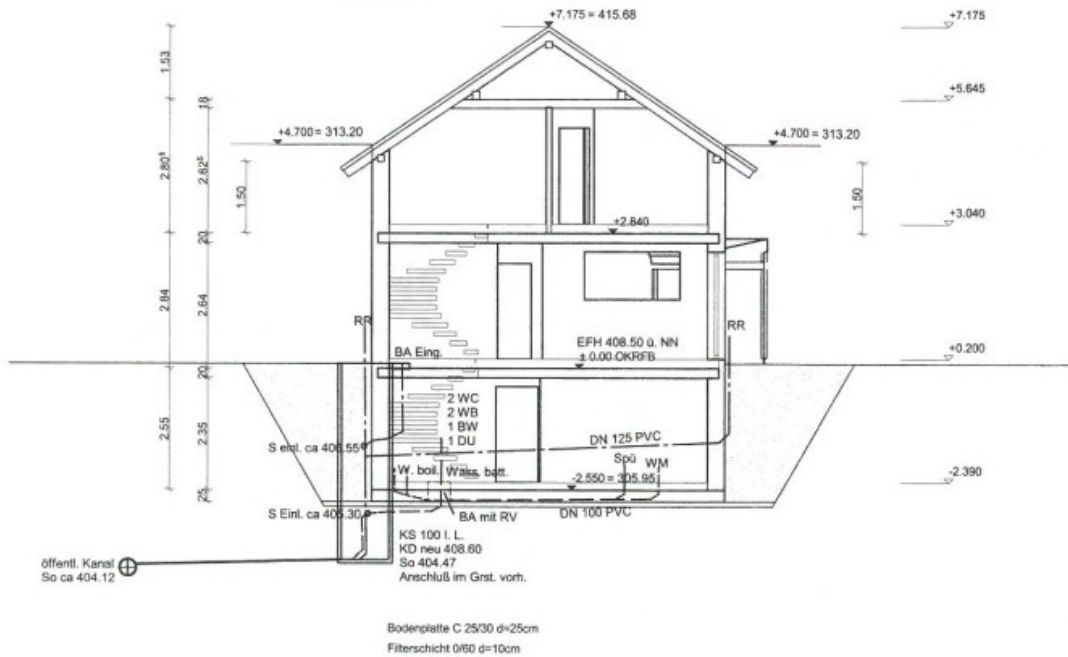
Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)



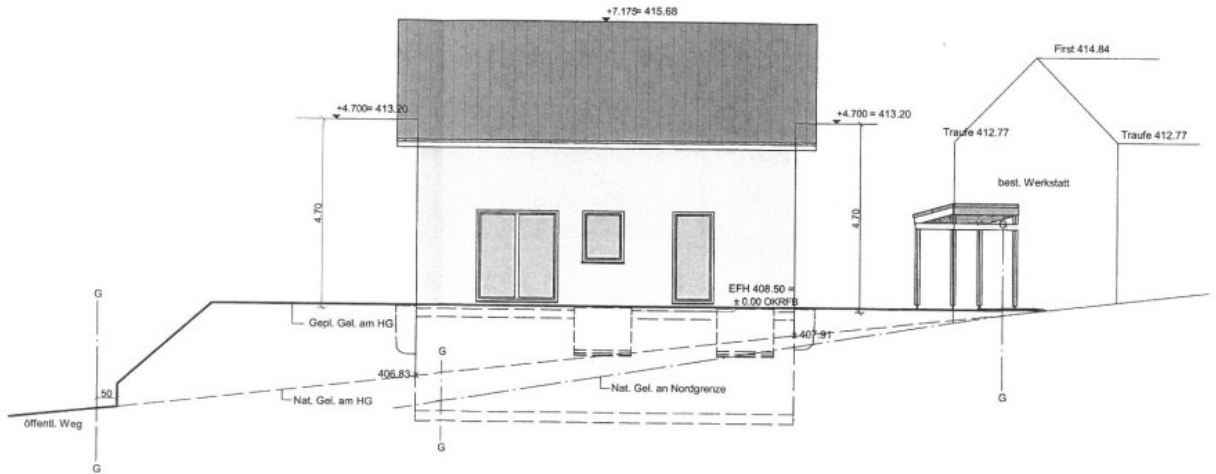
Lageplanauszug

Bauantragsantrag v. 14. Juli 2014

Dachneigung: 34,0



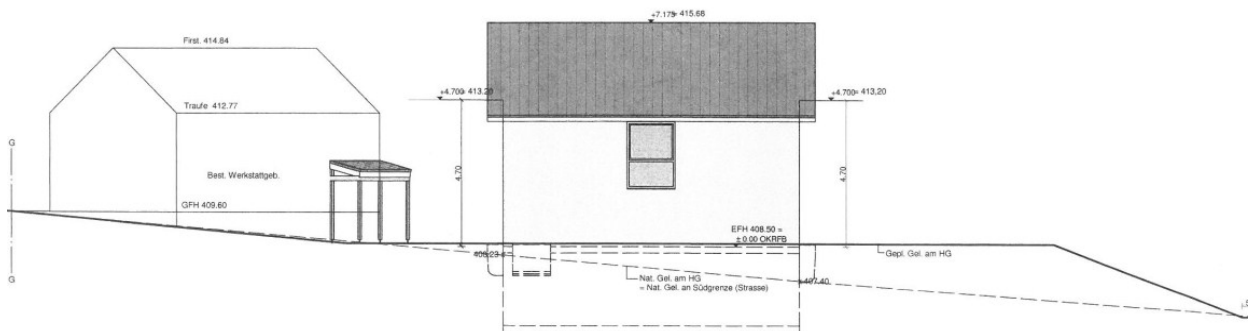
Schnitt



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

Verteiler:

- 1 x Bauakte "Nelkenstraße 29"
- 1 x Technische Verwaltung

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Gebäudeanbau und -umbau sowie Anlegung von Stellplätzen auf dem
Grundstück Ulrichstraße 29, Flst.Nr. 156 in Ödernhardt**

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Sitzungsvorlage 61/2016 und der Planunterlagen.

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 mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - die neuen Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden bzw. deren Entwässerung dezentral erfolgt;
 - zur Verkleidung der Dachaufbauten nur nicht reflektierendes Material verwendet wird.

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

Verteiler: 1 x Bauakte "Ulrichstraße 29"

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/061/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Gebäudeanbau und -umbau sowie Anlegung von Stellplätzen auf dem Grundstück Ulrichstraße 29, Flst.Nr. 156 in Ödernhardt

Die Antragstellerin möchte das Wohngebäude Ulrichstraße 29 in Ödernhardt erweitern und darin drei abgeschlossene Wohnungen einbauen. Der Anbau soll eine Grundfläche von rd. 24 m² (Grundfläche 12,05 m x 2,00 m) erhalten und zweigeschossig in nördlicher Richtung auskragen. Das Dach des Gebäudeanbaus möchten die Bewohner der Wohnung im Dachgeschoss als Balkon nutzen. Ferner ist geplant, dass Dach zu erneuern und in diesem Zusammenhang um einen Meter anzuheben. Ferner sollen auf beiden Dachhälften Gauben errichtet werden, die gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 17.06.2003 von der beauftragten Architektin geplant worden sind. Als Zugang zum Garten und zur Terrasse sowie als zweiter Rettungsweg dient die, auf der zum Tal ausgerichteten Gebäudeseite, vorgesehene Treppenanlage. Die Parkierung ist auf vier Stellplätzen und in der bestehenden Garage geplant.

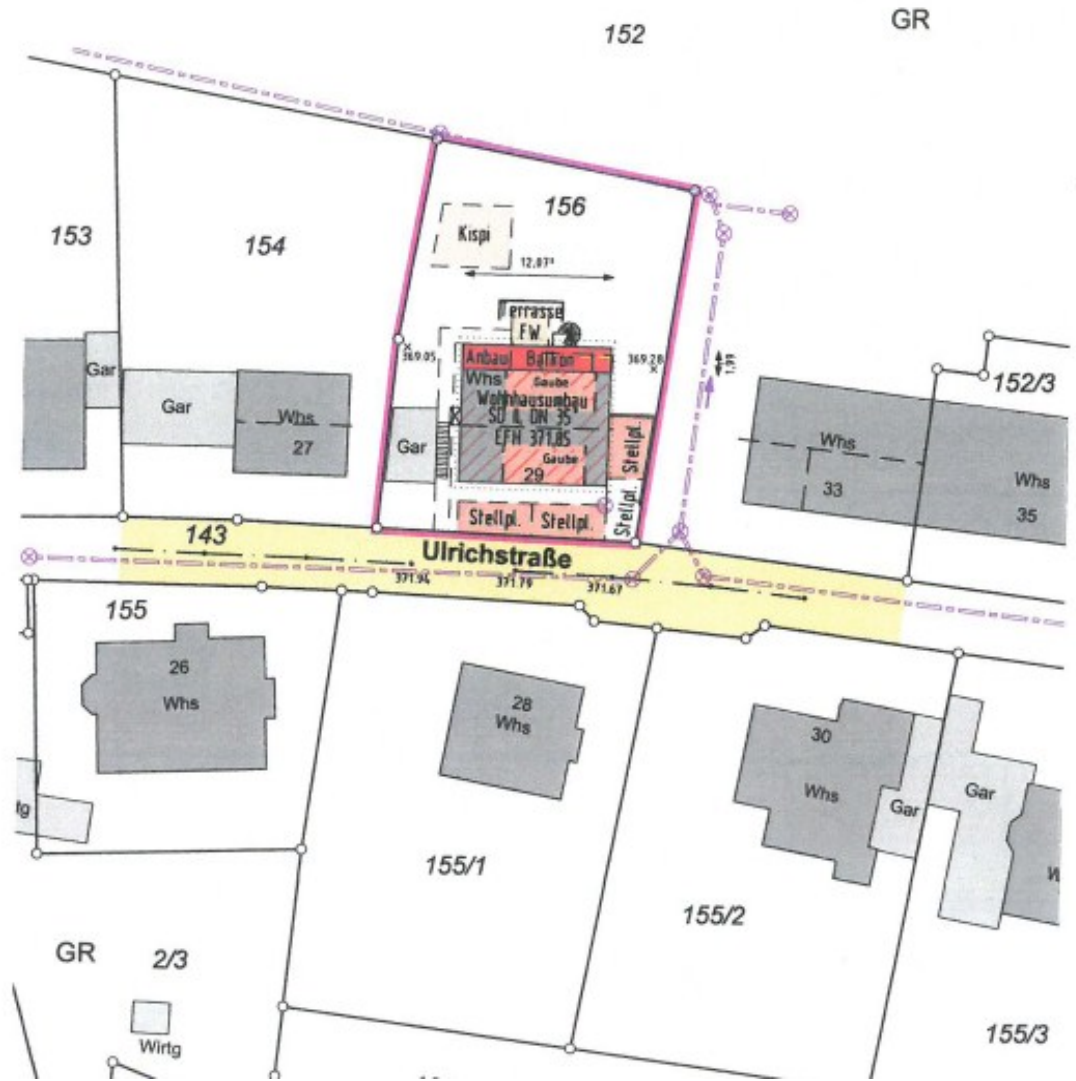
Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es gehört jedoch teilweise dem unbeplanten Innenbereich von Ödernhardt an, weshalb das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die Verwaltung hat gegen die geplanten Maßnahmen keine städtebaulichen Bedenken. Die beabsichtigte Erhöhung des Daches ist ebenfalls unproblematisch, da sich das Gebäude dennoch gut in die Umgebungsbebauung der Ulrichstraße integrieren wird. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag herzustellen.

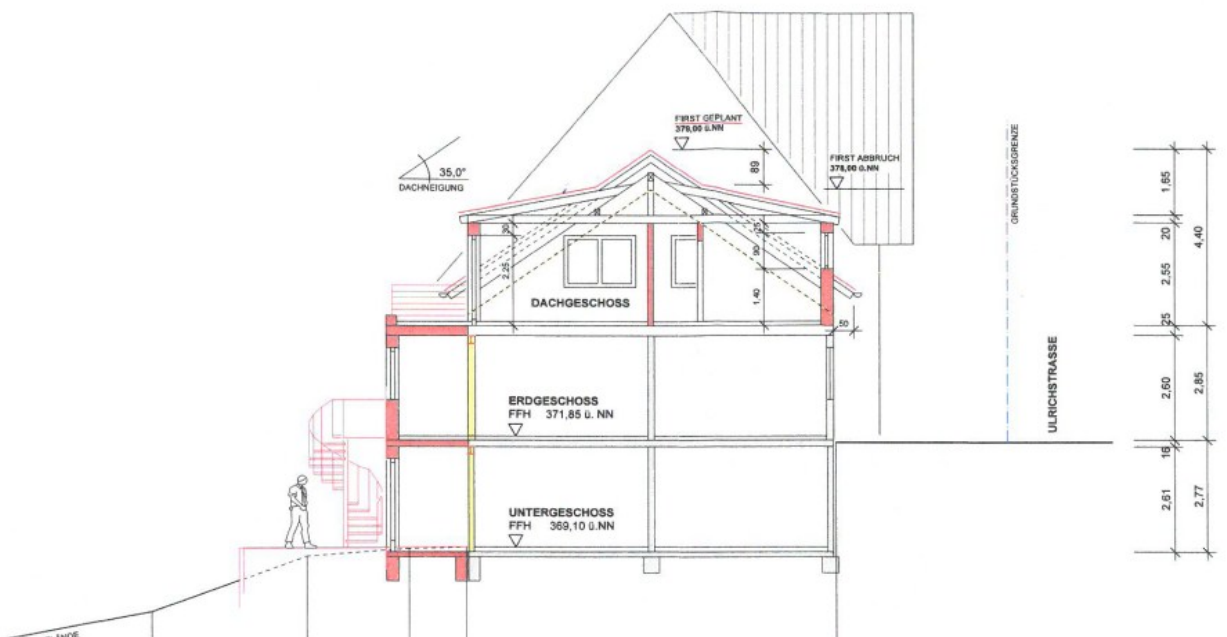
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **die neuen Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden bzw. deren Entwässerung dezentral erfolgt;**
 - **zur Verkleidung der Dachaufbauten nur nicht reflektierendes Material verwendet wird.**

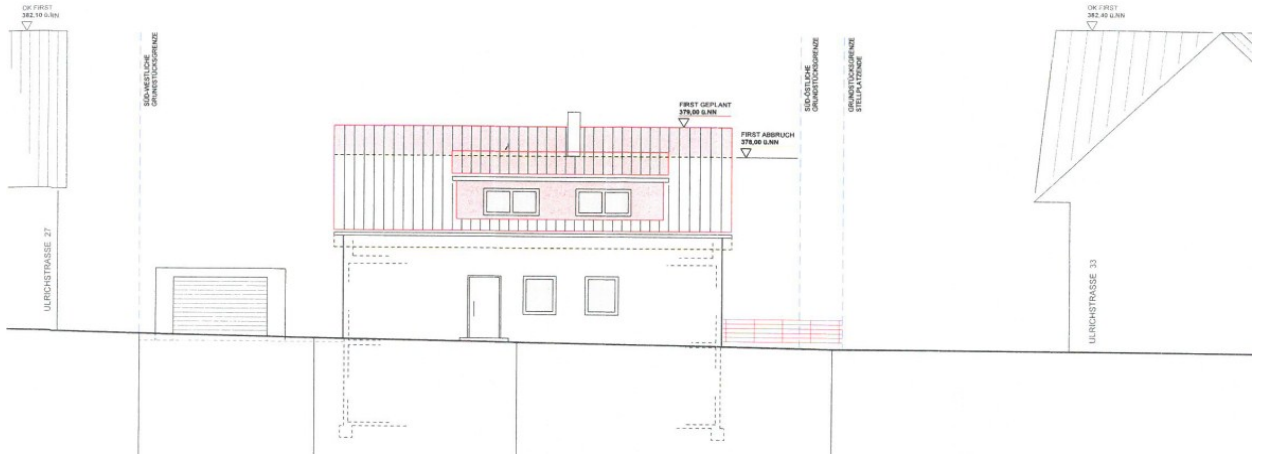
2. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



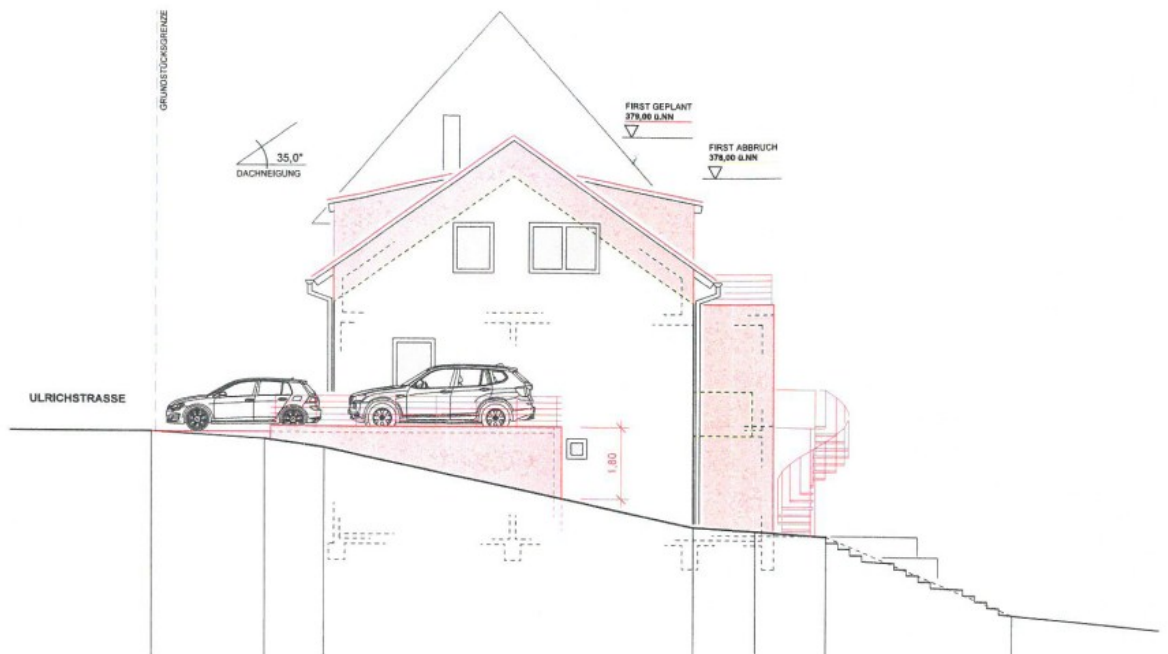
Lageplanauszug



Schnitt



Südansicht und Straßenabwicklung



Ostansicht



Nordansicht



Verteiler:

1 x Bauakte "Ulrichstraße 29"

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

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

Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein
Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

:

8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Gebäudeabbruch und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
und Stellplatz auf den Grundstücken Flst.Nr. 42/2, 42/3 und 42/4, Falken-
straße 14/1 in Bretzenacker**

Auf die Sitzungsvorlage 62/2016 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein das Bauvorhaben ausführlich.

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 mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann;**
 - **alle neuen Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie der geplante Stellplatz nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.**
2. **Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**
3. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke dem geplanten Vorhaben zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte "Falkenstraße 14/1"

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/062/2016	Az.: 6323.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Gebäudeabbruch und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf den Grundstücken Flst.Nr. 42/2, 42/3 und 42/4, Falkenstraße 14/1 in Bretzenacker

Der Antragsteller beabsichtigt, nach Abbruch des vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudes (siehe gelbschwarze Darstellung in den Bauvorlagen), den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Grundfläche von 10,99 m x 8,86 m auf dem neu gebildeten Flurstück Nr. 42/2 in Bretzenacker. Der Baukörper soll, wie das bestehende Gebäude, als Grenzbau errichtet und direkt an das dortige Wohnhaus Falkenstraße 14 angebaut werden. Die Traufhöhe des Wohngebäudes ist in den vorliegenden Unterlagen nicht angegeben. Sie beträgt nach fernmündlicher Auskunft der beauftragten Architektin 5,80 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Firsthöhe ist mit 7,13 m ab EFH angegeben. Das Dach soll teilweise als ziegelgedecktes Satteldach mit einer Neigung von 45° und im nordöstlichen Bereich als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Die Parkierung ist sowohl in einer Garage im Untergeschoss des Gebäudes, als auch auf einem Stellplatz auf dem Grundstück Nr. 42/3 geplant. Der Zugang und die Zufahrt erfolgt über den gemeinschaftlichen Hofraum Flst.Nr. 42/4.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Teil von Bretzenacker nicht. Die geplante Bebauung ist dennoch möglich, da sich die betroffenen Flächen im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befinden.

Gegen die beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks Nr. 42/2 bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da sich das neue Gebäude gut in die Gebäudelandschaft der Falkenstraße einfügen wird. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

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

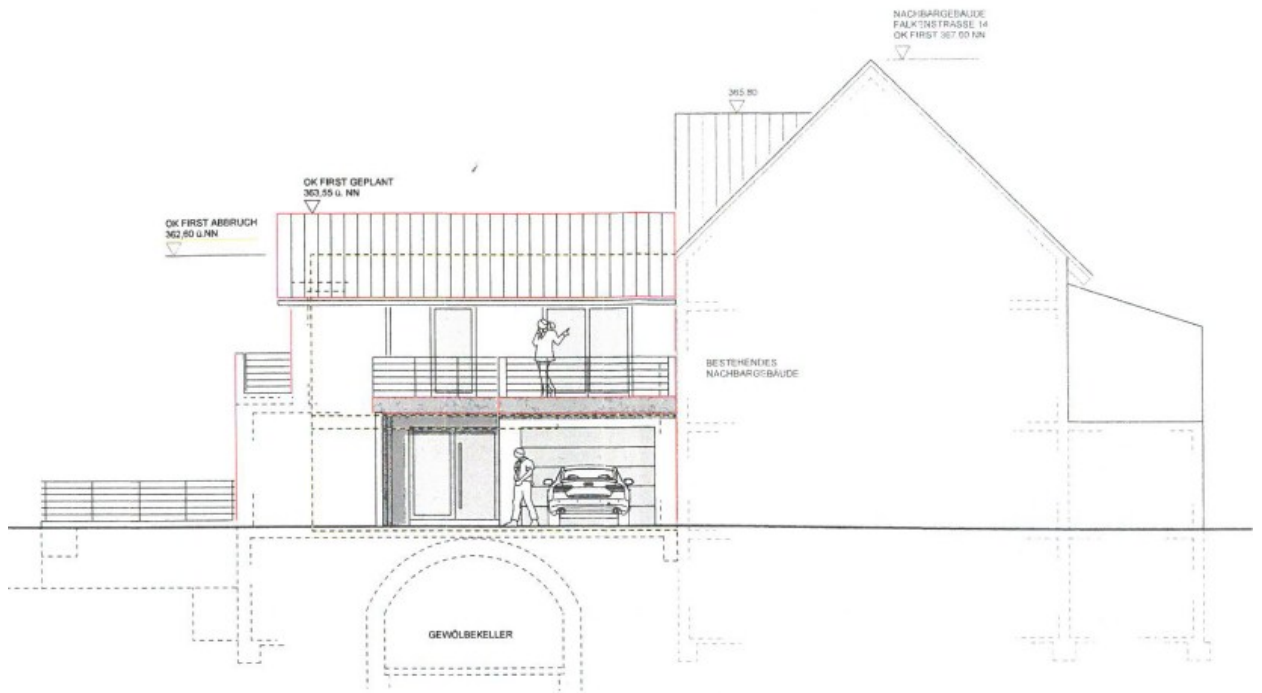
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in**

Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass

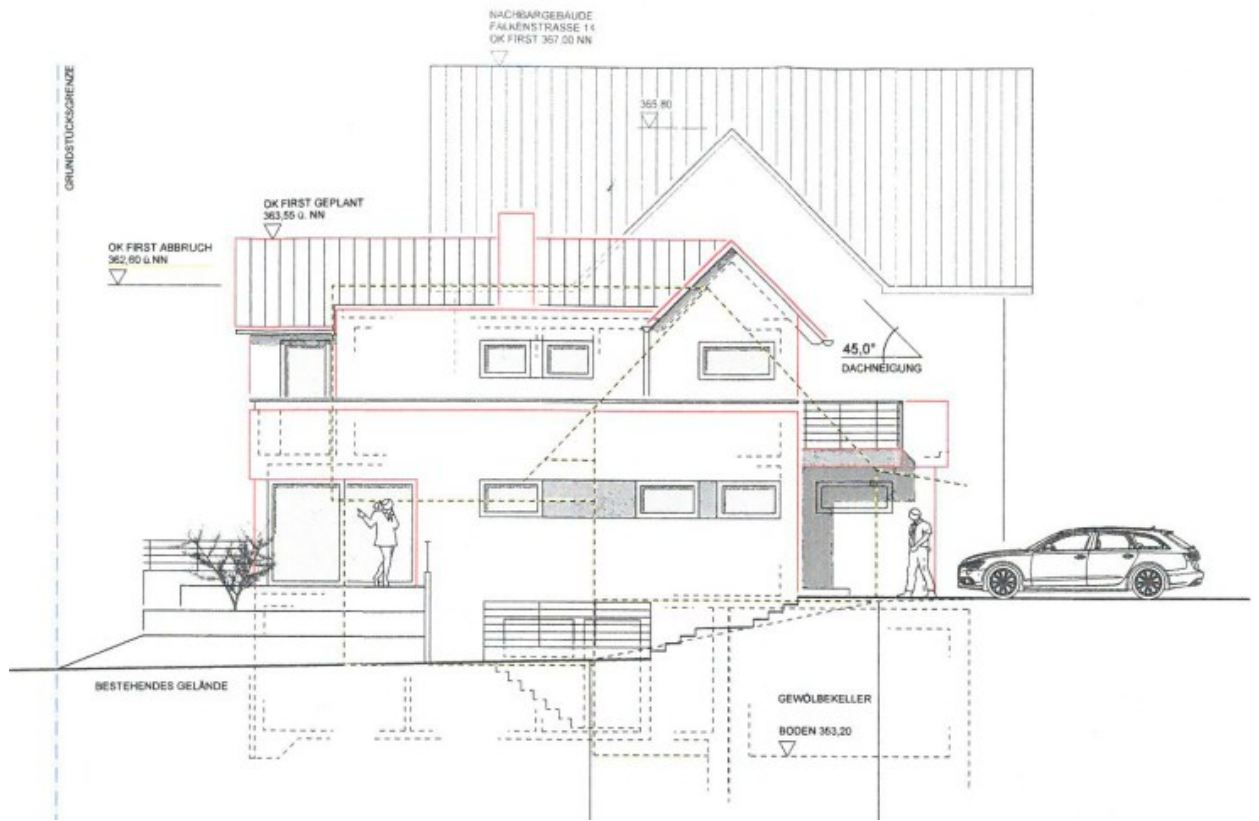
- **kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann;**
 - **alle neuen Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie der geplante Stellplatz nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.**
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**
- 3. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke dem geplanten Vorhaben zu.**



Lageplanauszug



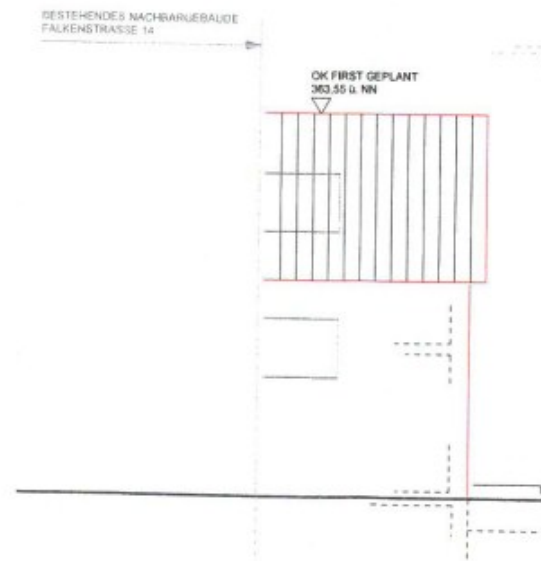
Nordwestansicht



Nordostansicht



Südostansicht



Südwestansicht

Verteiler:

1 x Bauakte "Falkenstraße 14/1"

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 29.11.2016**

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	Herr Gemeinderat Karl-Heinz Moser (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag
:	

9. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1172/4, Gladiolenweg 1 in Stöckenhof

Auf die Sitzungsvorlage 63/2016 und die Tischvorlage wird verwiesen. Die Vorlagen sind Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand der Planunterlagen.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst nachfolgend den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - die extensive Begrünung des Flachdachs bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt wird;
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden;
 - die geplante Stützmauer aus Blocksteinen durch eine entsprechende Bepflanzung eingegrünt wird;
 - 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.
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen werden.**
- 3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück**

zu.

Verteiler: 1 x Bauakte "Gladiolenweg 1"

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/063/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1172/4, Gladiolenweg 1 in Stöckenhof

Die Beschreibung des Bauvorhabens und der Beschlussvorschlag werden als Tischvorlage nachgereicht.

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

Der Bau- und Umweltausschuss berät über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Verteiler:

1 x Bauakte "Gladiolenweg 1"

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/063/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Tischvorlage zur SV 063/2016

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück Gladiolenweg 1, Flurstück Nr. 1172/4 in Stöckenhof

Die Bauherren möchten auf dem Grundstück Gladiolenweg 1 in Stöckenhof ein größeres Einfamilienwohngebäude mit zwei unterschiedlich ausgerichteten Baukörpern und einer Grundfläche von ca. 11,30 m / 14,00 m x 13,00 m errichten. Die Traufhöhe des neuen Wohnhauses beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = 444,20), 4,60 m (nordwestlicher Gebäudeteil) bzw. 5,80 m (südöstlicher Gebäudeteil). Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 7,50 m bzw. 7,20 m ab EFH angegeben. Das Dach der beiden Baukörper soll nach den Vorstellungen der Bauherren mit einer Neigung von 23° sowie einer Ziegeleindeckung ausgeführt werden. Der dazwischenliegende, verbindende Gebäudeteil wird ein Flachdach erhalten und mit einer extensiven Begrünung ausgeführt. Die Parkierung ist in einer Doppelgarage geplant, die nordwestlich des Gebäudes, an der Grenze zu den Grundstücken Flst.Nr. 1095/3 und 1095/4, platziert werden soll. Entlang der Oleanderstraße ist eine Stützmauer aus Blocksteinen vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stöckenhof" aus dem Jahre 2002. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes ist die Verwaltung seinerzeit davon ausgegangen, dass, aufgrund des Messgehaltes des Grundstückes von 1.134 m², mindestens zwei Wohngebäude dort errichtet werden. Da eine Bebauung mit mehreren Gebäuden wegen der Hanglage des Grundstückes aus städtebaulichen Gründen nur höhenversetzt möglich ist, wurden im Bebauungsplan unterschiedliche Erdgeschossfußbodenhöhen (443,00 m südöstlicher Bereich und 445,00 m nordwestlicher Bereich) als Bezugshöhen festgesetzt. Nachdem nun lediglich ein großzügiges Wohnhaus auf dem Gelände geplant ist, wird die festgesetzte Traufhöhe im südöstlichen Teil des Gebäudes um 1,20 m überschritten. Des Weiteren sieht die vorliegende Planung im östlichen Bereich die Inanspruchnahme von rd. 35 m² der überbaubaren Grundstücksfläche für Garagen mit dem Wohngebäude vor. Bedingt durch die gewünschte Gartengestaltung soll die entlang der Oleanderstraße geplante Blocksteinmauer um 0,80 m höher gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan von 1,20 m ausgeführt werden. Das geplante Wohngebäude wird mit einem umbauten Raum von 2.269 m³ sehr großzügig ausfallen. Die Verwaltung hat gegen die Erteilung der beantragten Befreiungen von den Festset-

zungen des Bebauungsplanes jedoch keine Bedenken, da sich der Baukörper, wie die vorliegenden Ansichten verdeutlichen, dennoch gut in die Gebäudelandchaft einfügen wird. Auch die bauliche Nutzung des „Garagenbaufensters“ mit einem Teil des Wohngebäudes und die Erhöhung der geplanten Stützmauer können nach Auffassung der Verwaltung akzeptiert werden.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

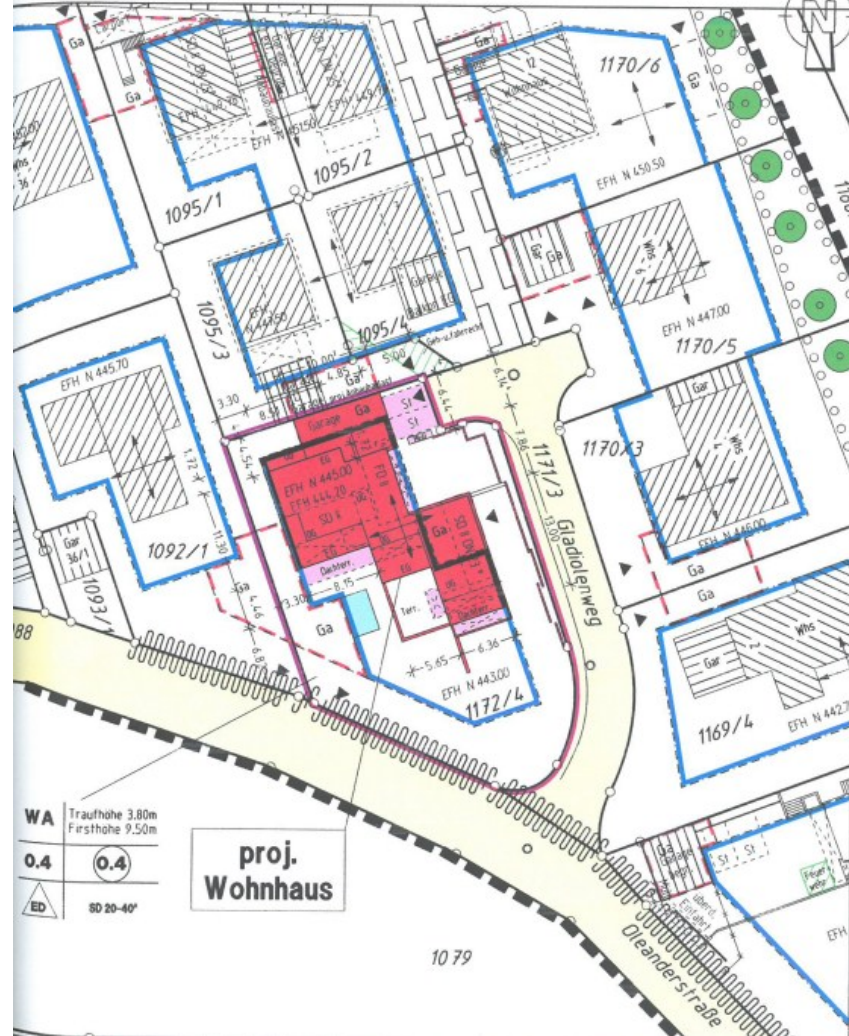
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - die extensive Begrünung des Flachdachs bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt wird;**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden;**
 - die geplante Stützmauer aus Blocksteinen durch eine entsprechende Bepflanzung eingegrünt wird;**
 - 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.**
- 4. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen werden.**
- 5. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

LAGEPLAN

REMIS - MURR - KREIS
GEMEINDE BERGLEN
BEMERKUNG ÖSCHELBRONN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM
BAUANTRAG (§ 4 LBO VVO)



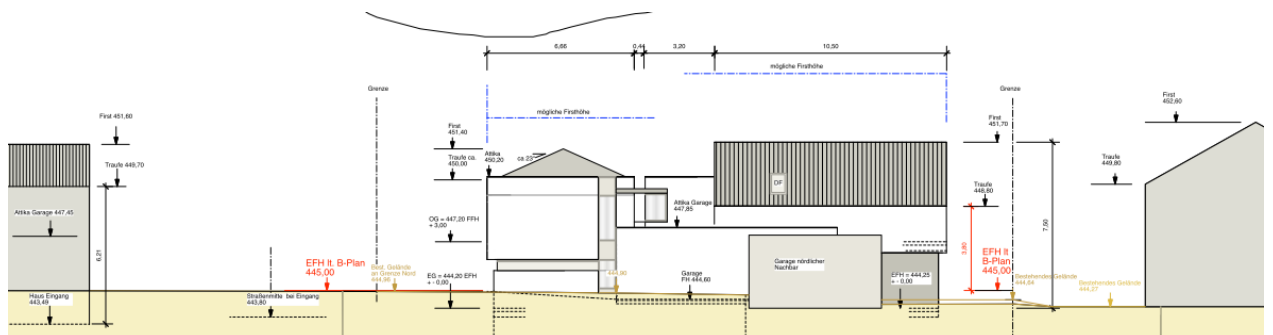
WA Traufhöhe 3.80m
Firsthöhe 9.50m

0.4 (0.4)

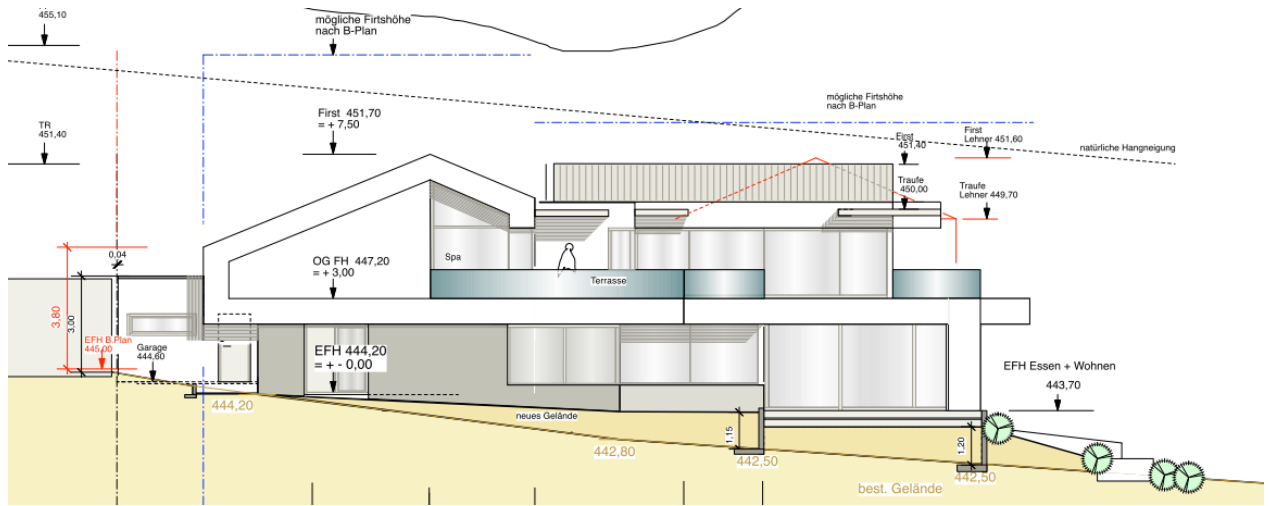
ED 80 20-40°

proj.
Wohnhaus

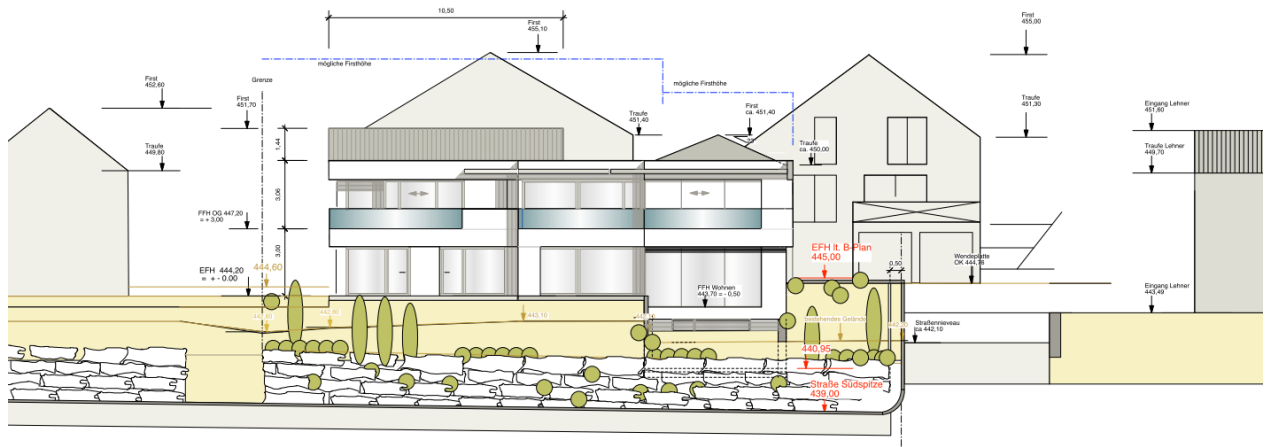
Lageplanauszug



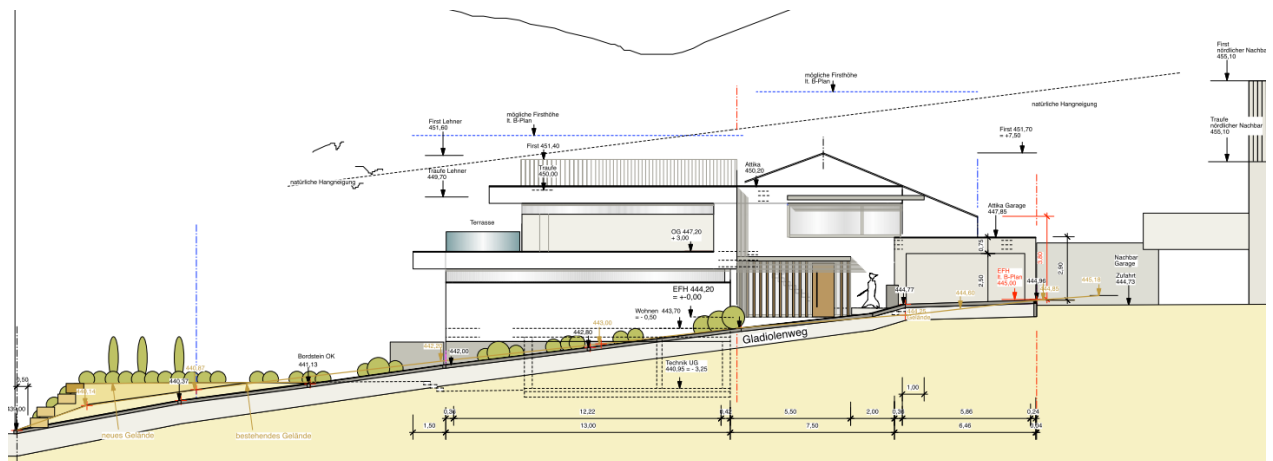
Nordansicht



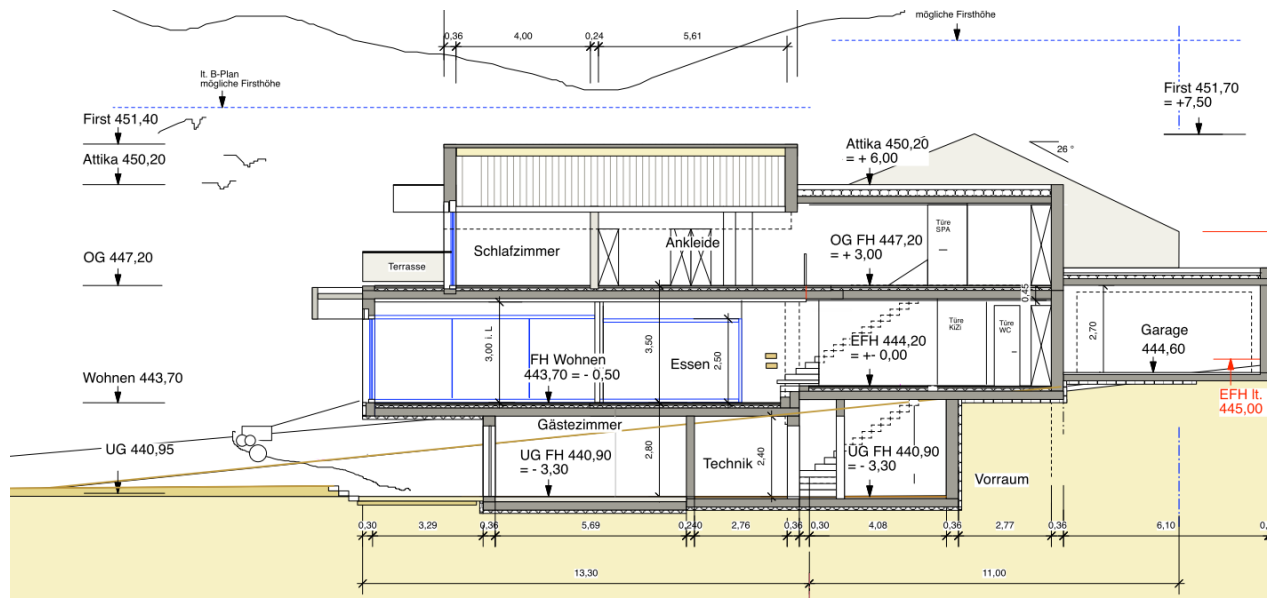
Westansicht



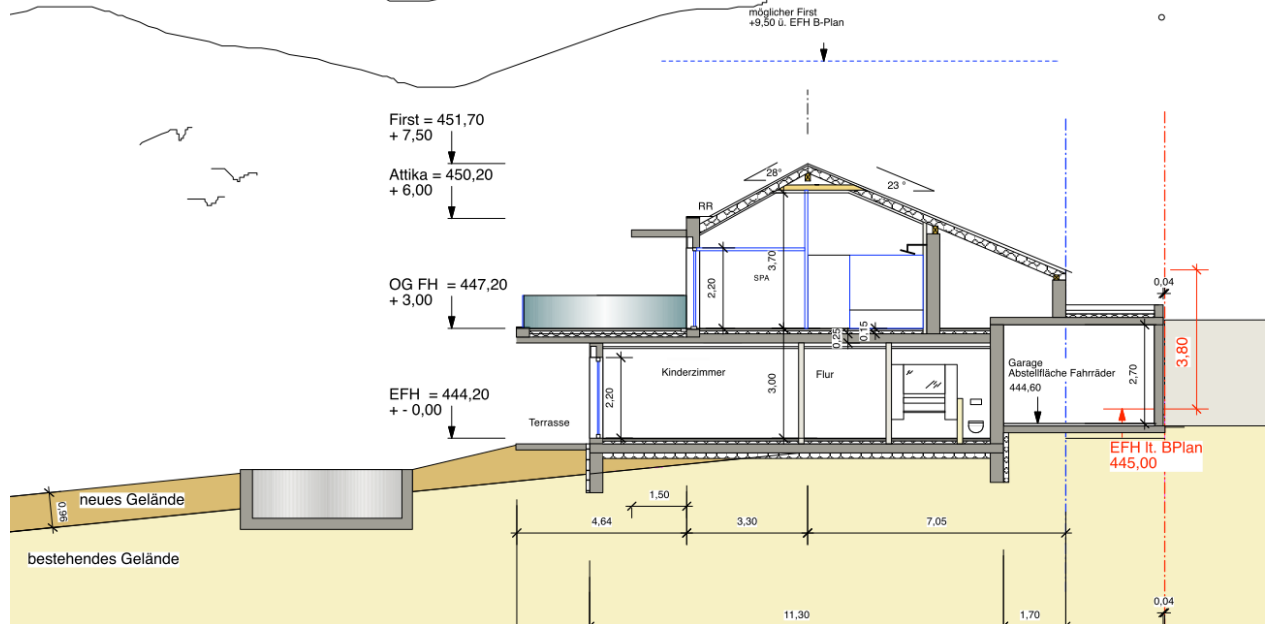
Südansicht



Ostansicht



Schnitt A - A



Schnitt B - B

Verteiler:

1 x Bauakte "Gladiolenweg 1"

