

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, 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 Gemeinderats 09.05.2017
- Sitzung des Bau- und Umweltausschusses 27.06.2017 (mit Ortsbegehung)

Die geplante Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 04.07.2017 entfällt, ein neuer Termin nach den Sommerferien wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend)
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :
Herr Gemeinderat Jochen Friz

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

**1.2. 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:

- Garage, Staufenbergweg 17 in Birkenweißbuch
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Holunderweg 3 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Holunderweg 6 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz, Holunderweg 8 in Stöckenhof
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Dahlienstraße 14 in Stöckenhof
- Überdachungen, Schneidersbergstraße 32 in Birkenweißbuch
- Modernisierung des Gebäudes Erlenstraße 20 in Steinach
- Balkon, Weidenweg 9/2 in Steinach
- Anbau Treppe und Türeineinbau, Im oberen Brühl 10 in Rettersburg
- Geländeänderungen und Terrassenerweiterung, Hindemithstraße 23 in Oppelsbohm
- Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Rehstraße 17 in Hößlinswart

Das Gremium nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**1.3. Bekanntgaben
- Gewässerschau am 27.04.2017 am Buchenbach und an der Steinach in Berglen**

Der Vorsitzende informiert, dass die Gemeindeverwaltung gemeinsam mit Vertretern des Landratsamts Rems-Murr-Kreis am 27.04.2017 eine Gewässerschau entlang des Buchenbachs und an der Steinach durchführen wird. Die Gemeinde als Trägerin der Unterhaltungslast für das Gemeindegebiet ist durch das Wassergesetz für Baden-Württemberg verpflichtet, in regelmäßigen Abständen eine Gewässerschau an den in ihrer Verantwortung liegenden Gewässern durchzuführen. Diese beinhaltet die Besichtigung des Baches und bezieht die Ufer sowie das für den Hochwasserschutz und für die ökologischen Funktionen notwendige Umfeld mit ein. Probleme und Gefahren sollen in diesem Zusammenhang ermittelt und deren Beseitigung eingeleitet werden.

Die Bevölkerung wurde hierüber bereits zweimal im Amtsblatt informiert.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, Zuhörer
Schritfführer:	Frau Michaela Heidenwag

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Lärmaktionsplanung der Gemeinde Berglen**

Bauamtsleiter Rabenstein teilt mit, dass die Gemeinde gemäß § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz zur Erstellung eines Lärmaktionsplans verpflichtet ist. Die Beurteilung, ob bzw. in welchem Umfang eine Kommune verpflichtet ist, einen Lärmaktionsplan zu erstellen, ist abhängig von den Lärmpegelbereichen und dem täglichen Verkehrsaufkommen.

Alle Kommunen in Baden-Württemberg wurden von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) kartiert. Durch die Berglener Gemarkung führt eine Hauptverkehrsstraße mit einem höheren Verkehrsaufkommen, die L 1140 von Winnenden bis zum Kreisverkehr Erlenhof. Direkt an die L 1140 grenzen das Gewerbegebiet Erlenhof und die Sportstätten an, die höhere Dezibelgrenzwerte zulassen. Direkte Wohnbebauung ist nicht betroffen. Für die Gemeinde Berglen besteht daher aktuell kein Handlungsbedarf zur Erstellung eines Lärmaktionsplans, da sämtliche andere Straßen im Gemeindegebiet ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen aufweisen, das unterhalb der für einen Lärmaktionsplan notwendigen Zahlen liegt. Die LUBW ist mittels eines Musterberichts über die Ergebnisse der Lärmaktionsplanung der Gemeinde zu unterrichten. Sollte bei Folgekartierungen durch die LUBW in der Zukunft ein höheres Verkehrsaufkommen ermittelt werden, könnte zu einem späteren Zeitpunkt noch eine Lärmaktionsplanung erforderlich werden.

Verteiler: 1 x Bauamt
1 x Ordnungsamt

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat
- Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h an verschiedenen Stellen
im Gemeindegebiet**

Zur Anfrage von Gemeinderat Hammer teilt der Vorsitzende mit, dass durch eine Gesetzesänderung der Straßenverkehrsordnung die Ausweisung von Tempo 30-Bereichen auch in Hauptverkehrsstraßen möglich ist. Im unmittelbaren Umfeld von Kindergärten, Schulen o.ä. können in vereinfachtem Verfahren Tempo 30-Bereiche von der unteren Verkehrsbehörde angeordnet und eingerichtet werden. Geschehen ist dies nach Durchführung einer Verkehrsschau in den Ortsdurchfahrten Rettersburg (K 1915), Steinach (L 1140), Vorderweißbuch (K 1872) sowie Oppelsbohm (K 1915 und K1916).

Auf Nachfrage von Gemeinderat Moser führt Bürgermeister Friedrich aus, dass das Protokoll der Verkehrsschau als vertraulich zu behandelndes Dokument an den Gemeinderat vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet werden könnte. Dieses liegt allerdings aktuell noch nicht vor. Im Amtsblatt soll in nächster Zeit über die Ergebnisse der Verkehrsschau berichtet werden.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend)
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :

Herr Gemeinderat Jochen Friz

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach
Presse, Zuhörer

Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

3. Bürgerfragestunde

Von Seiten der anwesenden Einwohner werden keine Anfragen gestellt.

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, Zuhörer
Schritfführer:	Frau Michaela Heidenwag

4. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Wilhelmstraße 6, Flst.Nr. 16/2 und 19 in Ödernhardt

Auf die Sitzungsvorlage 70/2017 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Nachfolgend erläutert Herr Rabenstein das Bauvorhaben anhand der Planunterlagen ausführlich.

Gemeinderat Moser erkundigt sich nach der Breite des Erschließungswegs.

Nach Aussagen von Herrn Rabenstein kann über die Breite wegen fehlender Angaben leider keine konkrete Auskunft gegeben werden. Herr Rabenstein schätzt, dass die Durchfahrtsbreite ca. 3,5 m beträgt. Die Prüfung der Brandschutzvorschriften erfolgt durch die Baurechtsbehörde des Landratsamtes.

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 und § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird.**
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindever-**

waltung die Gründe hierfür mitzuteilen.

3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin zu.

Verteiler: 1 x Bauakte „Wilhelmstraße 6“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/070/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Wilhelmstraße 6, Flst.Nr. 16/2 und 19 in Ödernhardt

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Wilhelmstraße 6 in Ödernhardt ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 9,50 m x 11,00 m errichten. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 5,00 m und die Firsthöhe mit 8,25 m, jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, angegeben. Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 35° ausgeführt werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr. 19/7 bzw. östlichen Grenze zum Flst.Nr. 16/1 ist eine Doppelgarage geplant, deren Dach extensiv begrünt wird. Zudem soll in diesem Bereich des Areals eine Geschirrhütte platziert werden. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Wilhelmstraße aus über eine private Zufahrt (Flst.Nr. 19/6 und 21/1).

Der hauptsächlich zur Bebauung vorgesehene Teil des Flurstücks Nr. 19 und das Grundstück Flst.Nr. 16 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bauungsplanes. Es handelt sich hierbei um nicht überplante Flächen im Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Balkon auf der südöstlichen Gebäudeseite und die Terrasse ragen in die mit dem Bauungsplan „Friedrichstraße-Wilhelmstraße“ festgesetzte „Fläche für Landwirtschaft“ hinein. Auch die Zufahrt zum Baugrundstück liegt teilweise in dieser Fläche.

Die Verwaltung hat gegen das Bauvorhaben keine städtebaulichen Bedenken, da sich der Neubau größenmäßig und auch höhenmäßig, wie die vorliegende Straßenabwicklung verdeutlicht, in die Umgebungsbebauung einfügen 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 :

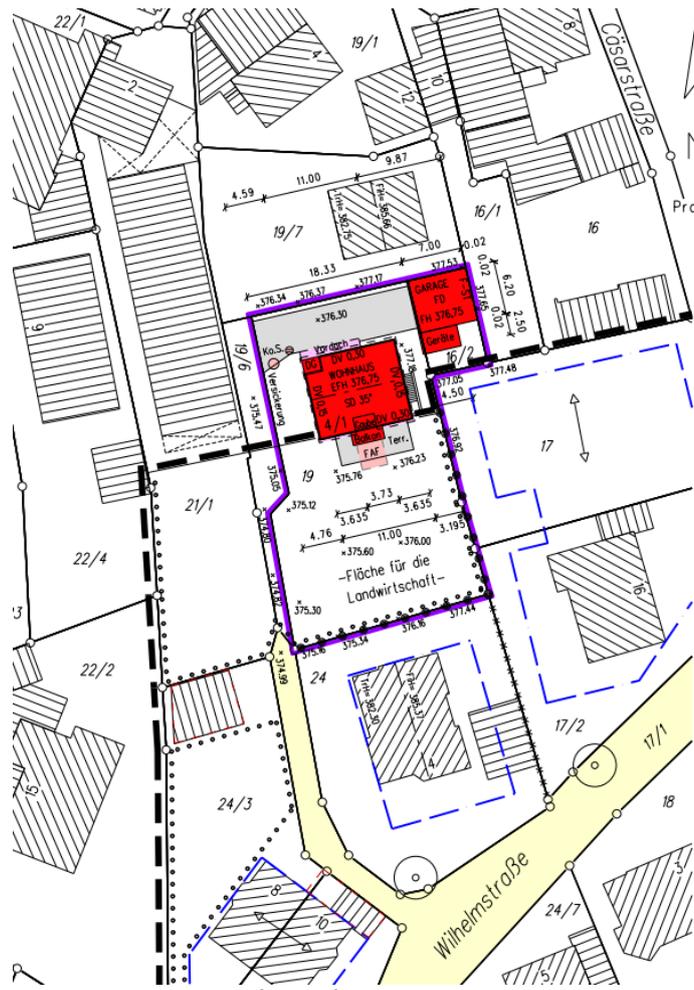
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**

- die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt

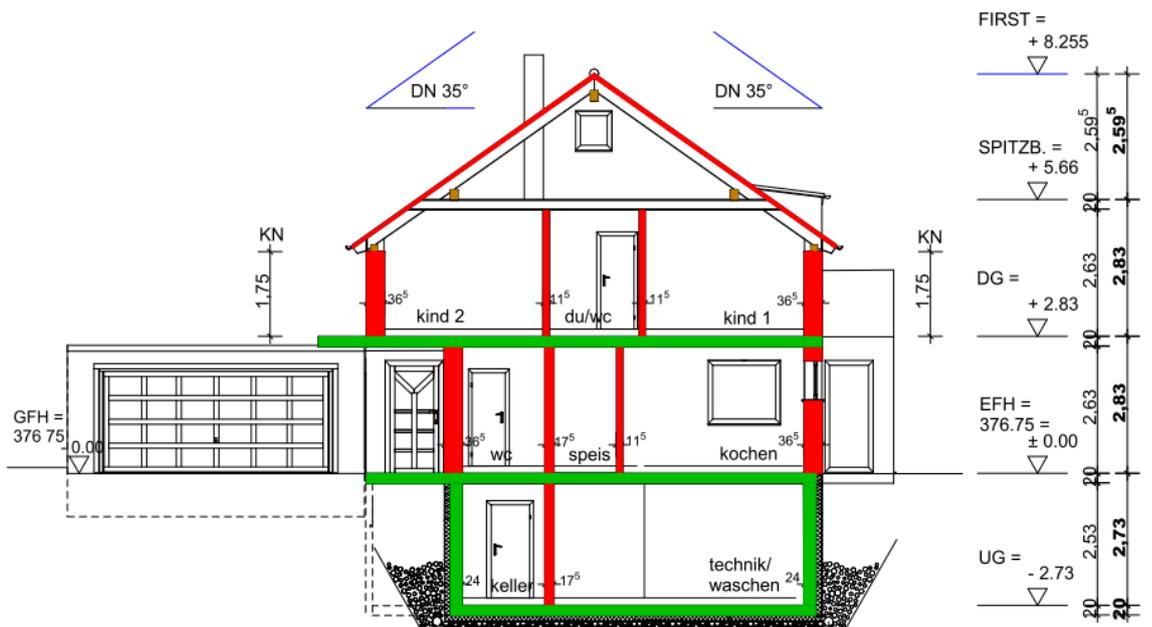
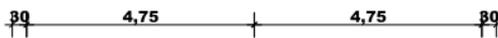
werden;

- das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird.

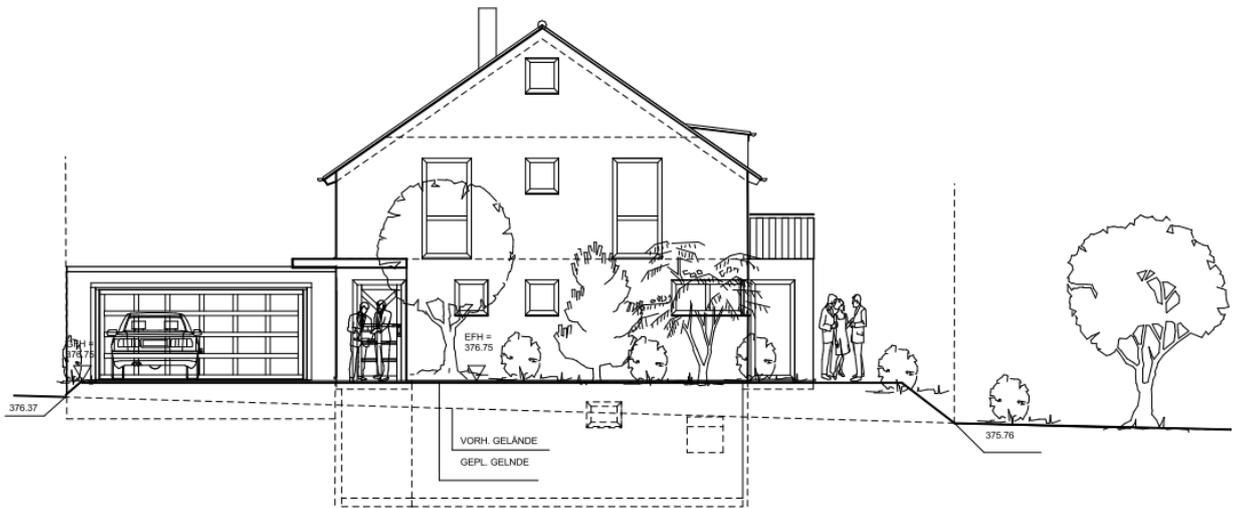
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**
- 3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin zu.**



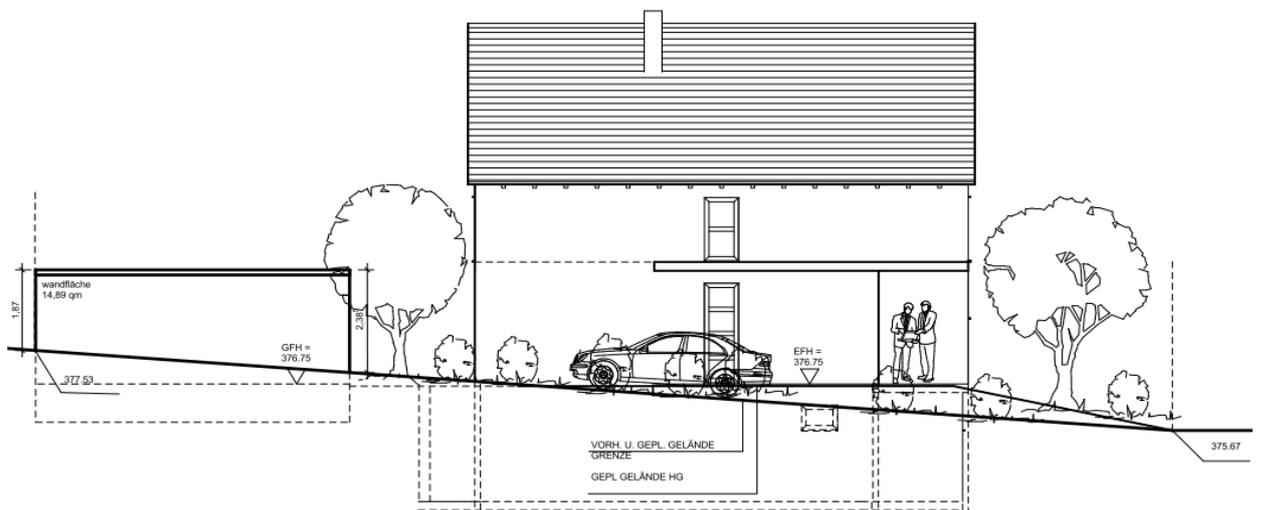
Lageplanauszug



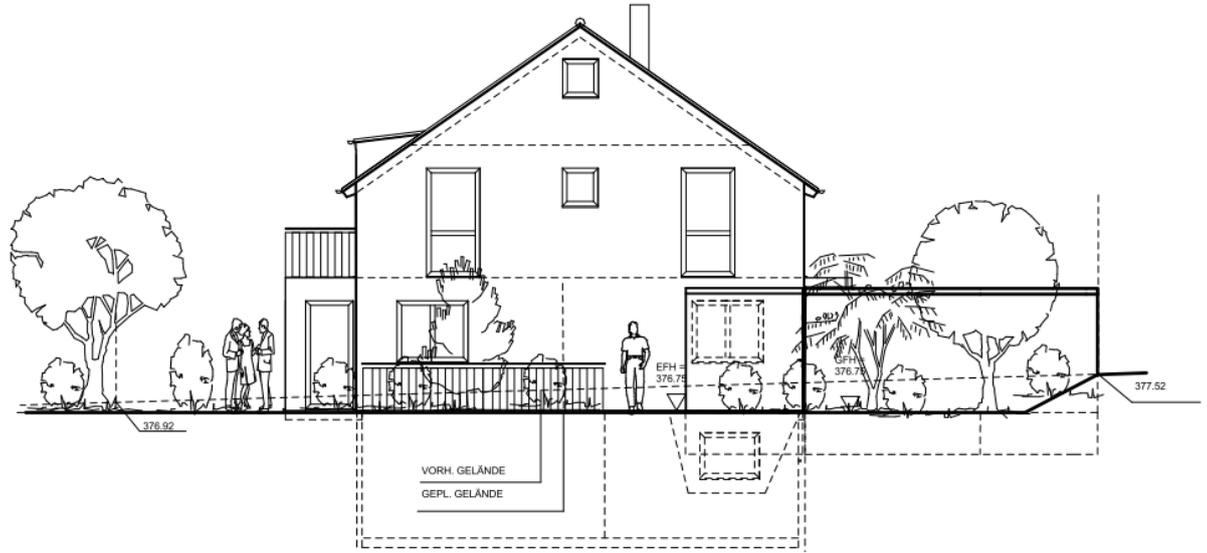
Schnitt



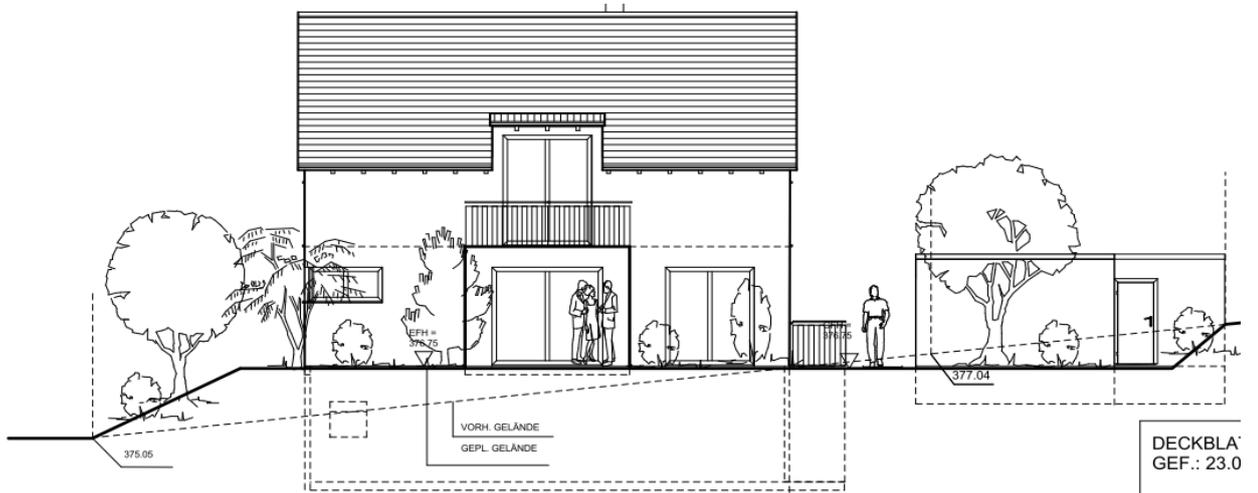
Westansicht



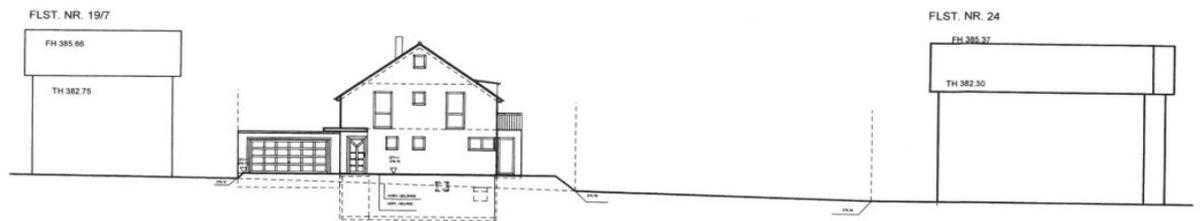
Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Wilhelmstraße 6“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend)
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :
Herr Gemeinderat Jochen Friz

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach
Presse, Zuhörer
Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Carport und Stellplatz auf
dem Grundstück Lindenstraße 2/3, Flurstück Nr. 55/3 in Steinach**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 71/2017 vor. Die Vorlage ist Bestand-
teil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben ausführlich anhand der Planunterla-
gen.

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**
 - **alle neuen Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchläs-
sigen Belägen befestigt werden;**
 - **die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers über die bestehende
Leitung zum Gewässer II. Ordnung Steinach erfolgt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten
Vorhaben zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/071/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Lindenstraße 2/3, Flurstück Nr. 55/3 in Steinach

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flst.Nr. 55/3, westlich der Lindenstraße in Steinach, ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 10,80 m x 8,77 m errichten. Die aktuell auf dem Bauplatz noch vorhandene Garage wird in diesem Zusammenhang abgebrochen. Der rechteckige Baukörper soll in Nord-Süd-Ausrichtung und somit giebelständig zu dem privaten Weg Nr. 55/2, der die Grundstücke von der Lindenstraße aus erschließt, platziert werden. Die Traufhöhe des neuen Wohngebäudes ist in den vorliegenden Unterlagen mit 5,13 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH 301,30) angegeben. Die Firsthöhe beträgt 6,70 m ab EFH. Das Dach soll als ziegelgedecktes Satteldach mit einer sehr flachen Neigung von rd. 18° ausgeführt werden. Die Fahrzeugparkierung ist in einem Carport und auf einem separat anfahrbaren Stellplatz geplant.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Teil von Steinach nicht. Die Bebauung des Grundstücks ist dennoch möglich, da es sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befindet.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen die Errichtung des geplanten Wohnhauses und Carports. Städtebauliche Bedenken bestehen ebenfalls nicht, da sich das neue Gebäude gemäß der vorliegenden Straßenabwicklung gut in die Umgebungsbebauung integrieren wird. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen zu erteilen.

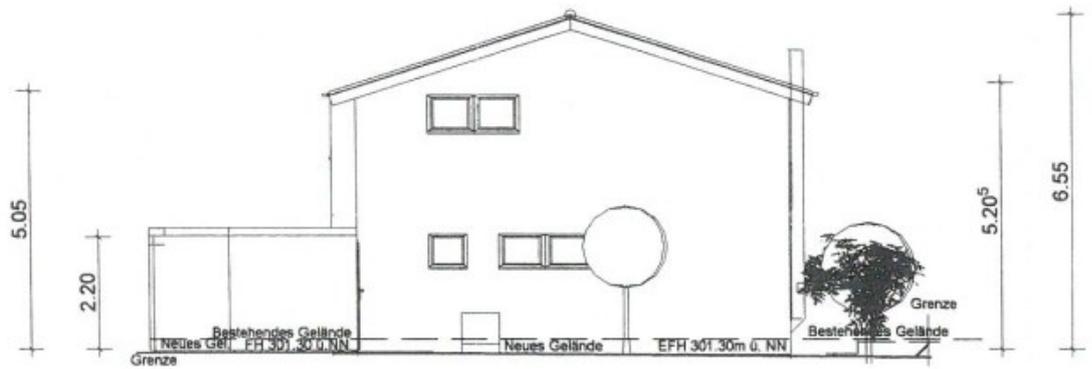
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **alle neuen Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - **die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers über die bestehende Leitung zum Gewässer II. Ordnung Steinach erfolgt.**

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



Lageplanauszug



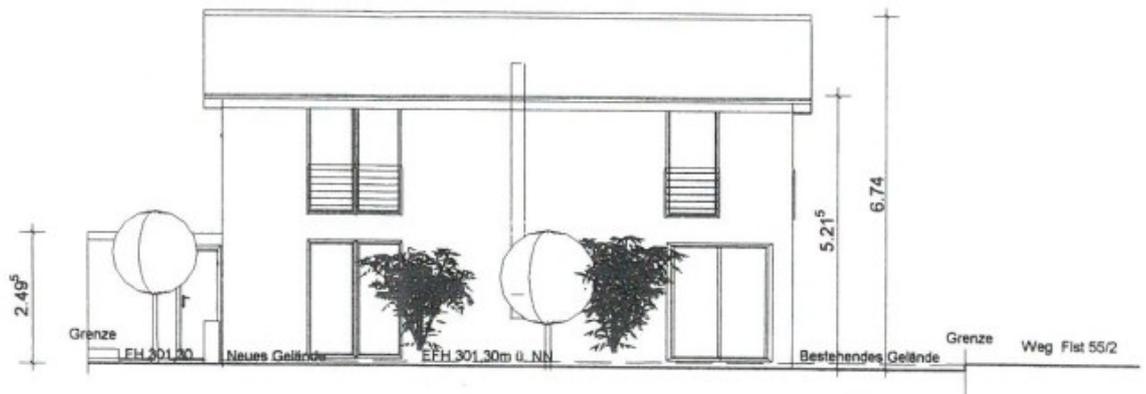
Nordansicht



Ostansicht

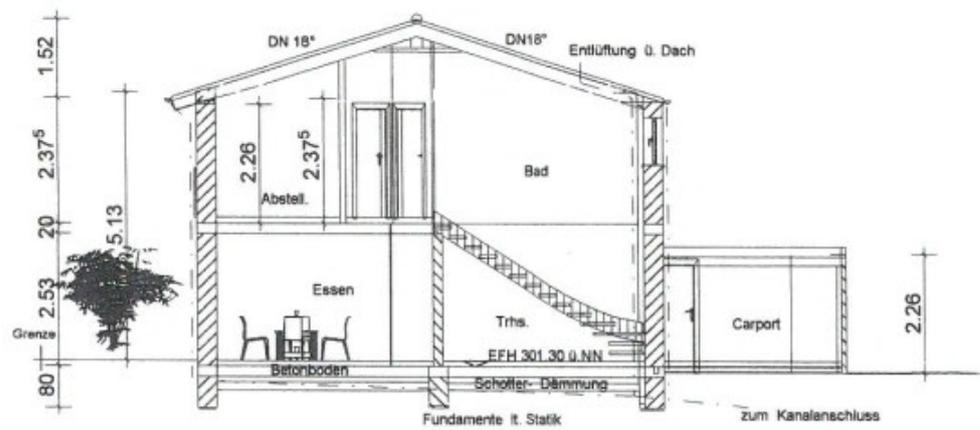


Südansicht

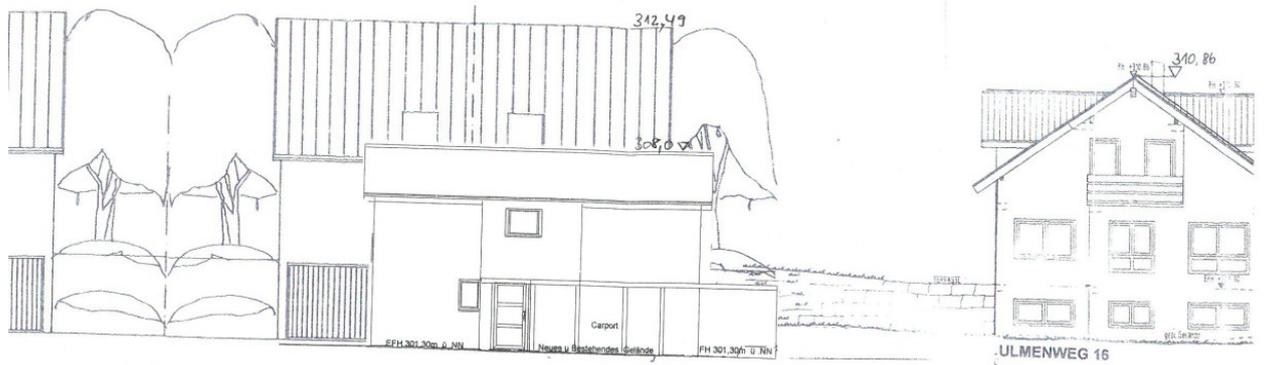


Westansicht

Schnitt A - A , Entwässerung



Schnitt



Straßenabwicklung mit geplantem Gebäude im Vordergrund

Verteiler:

1 x Bauakte „Lindenstraße 2/3“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend)
Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür
Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwe-
send)

Unentschuldigt :
Herr Gemeinderat Jochen Friz

Außerdem anwesend: Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach
Presse, Zuhörer
Schriftführer: Frau Michaela Heidenwag

6. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**An- und Umbau eines Pferdestalls zu Wohnzwecken mit Doppelgarage
und Schuppenneubau auf dem Grundstück Oberweiler 3, Flurstück Nr.
966 auf Gemarkung Oppelsbohm**

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das geplante Vorhaben anhand der Planunterlagen und der Sitzungsvorlage 72/2017 ausführlich. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 34 und 35 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe hergestellt, dass**
 - die Eindeckung des Garagendachs in Art und Farbgebung analog zu dem bestehenden Gebäude Oberweiler 3 erfolgt.**
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf den Baugrundstücken beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses, insbesondere auch vom Garagenvorplatz, nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kläranlage der Gemeinde Berglen zu entsorgen.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem Antrag zu.**
- 3. Beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, ist die Verschmelzung der Grundstücke Nr. 966 und 966/1 zu beantragen.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Oberweiler 3“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/072/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

An- und Umbau eines Pferdestalls zu Wohnzwecken mit Doppelgarage und Schuppenneubau auf dem Grundstück Oberweiler 3, Flurstück Nr. 966 auf Gemarkung Öppelsbohm

Der Antragsteller möchte das Gebäude Oberweiler 3, welches in der Vergangenheit als Pferdestall genehmigt wurde, umbauen und künftig zu Wohnzwecken nutzen. Konkret sieht das eingereichte Baugesuch vor, sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss jeweils eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Nebenräumen einzurichten. Das Gebäude selbst wird in seinen Höhenmaßen in diesem Zusammenhang jedoch nicht verändert. Auf der Südseite soll im Rahmen des Umbaus eine Terrasse angelegt und darüber ein Balkon für die neuen Wohnräume im Obergeschoss angebaut werden. Die westliche Gebäudeseite wird um einen Treppenaufgang zur Wohnung im 1. OG erweitert. Die Fahrzeugparkierung ist in einer neuen Garage vorgesehen, die auf der östlichen Seite an den Bestand angebaut und mit einem 27° geneigten Satteldach versehen werden soll. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt von Norden nach Süden ab) kann der Baukörper zweigeschossig ausgeführt werden, sodass insgesamt vier Stellplätze im Gebäude entstehen werden. Parallel der östlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze möchte der Antragsteller zudem einen Holzschuppen mit einer Grundfläche von rund 35 m² und leicht geneigtem Pultdach errichten.

Der Wohnplatz Oberweiler ist nicht an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Jeder Grundstückseigentümer ist daher zunächst selbst für die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Abwassers verantwortlich. Die Entwässerung des Wohngebäudes erfolgt vor diesem Hintergrund in zwei geplanten geschlossenen Gruben. Das gesammelte Abwasser muss jedoch der Gemeinde zur schadlosen Beseitigung überlassen werden. Eine landwirtschaftliche Verwertung ist nicht mehr möglich. Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung soll auf dem Baugrundstück zu der bereits bestehenden Rigole eine weitere Anlage hinzukommen.

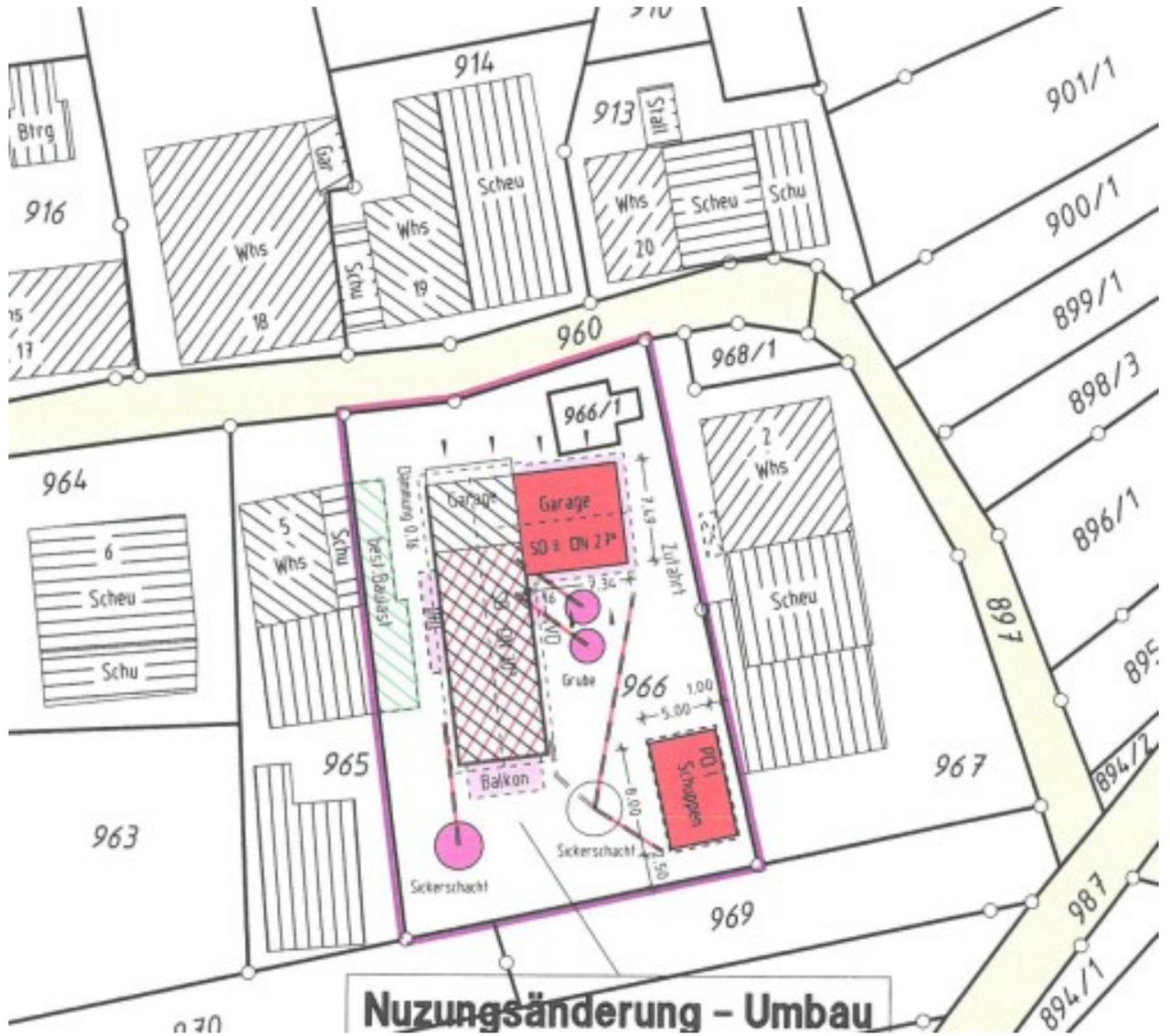
Das Baugrundstück befindet sich größtenteils im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der südliche Abschnitt des Grundstücks wird nicht mehr dem bebaubaren Bereich zugeordnet. Der vorgesehene Schuppen befindet sich daher etwa zur Hälfte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Aus Sicht der Verwaltung sollte auch im Oberweilerhof eine geringfügige bauliche Entwicklung im Bestand, also im Zusammenhang der bestehenden Gebäude, ermöglicht werden. Gegen den beabsichtigten Umbau des Gebäudes ist daher aus Verwaltungssicht nichts einzuwenden. Ebenfalls keine Bedenken bestehen gegen die Errichtung der geplanten Garage und des Holzschuppens.

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 :

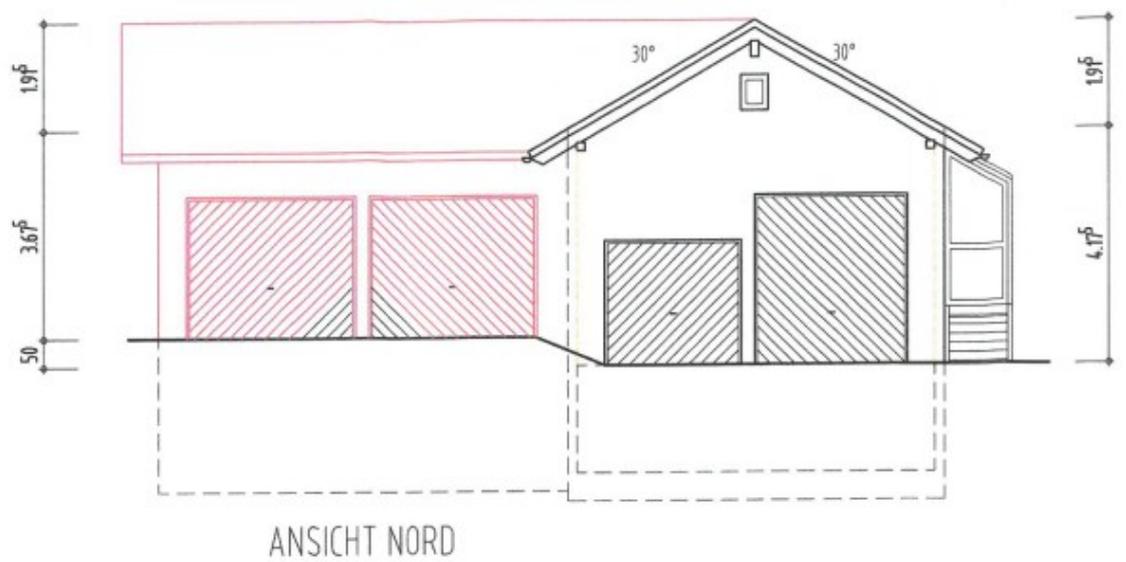
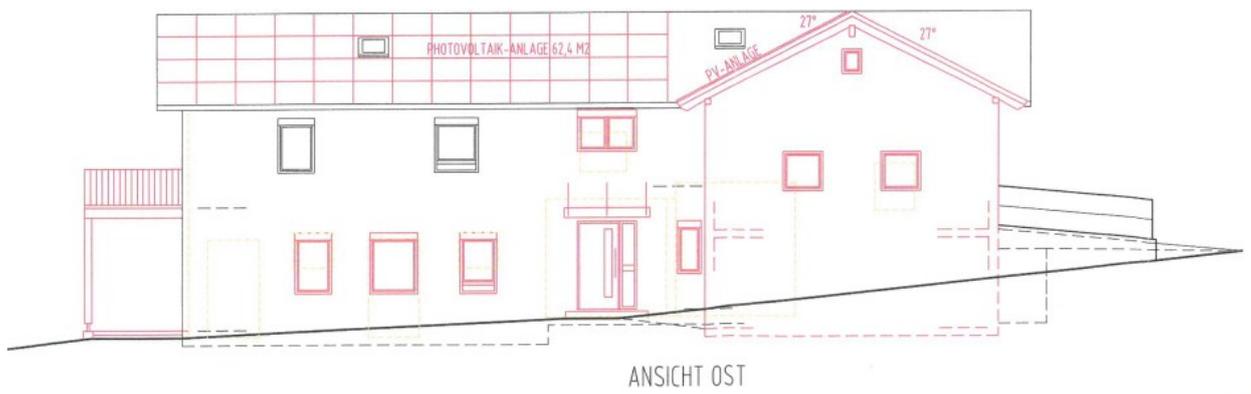
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 34 und 35 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe hergestellt, dass**
 - die Eindeckung des Garagendachs in Art und Farbgebung analog zu dem bestehenden Gebäude Oberweiler 3 erfolgt.**
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf den Baugrundstücken beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses, insbesondere auch vom Garagenvorplatz, nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kläranlage der Gemeinde Berglen zu entsorgen.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem Antrag zu.**
- 3. Beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, ist die Verschmelzung der Grundstücke Nr. 966 und 966/1 zu beantragen.**

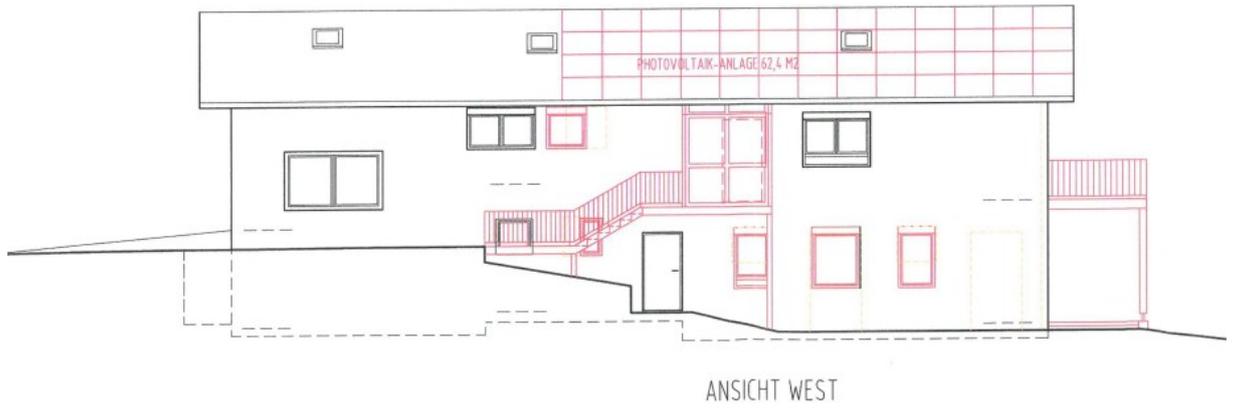


Lageplanauszug



Schnitt





Verteiler:

1 x Bauakte „Oberweiler 3“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

**Schuppenabbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle
auf den Grundstücken Flst.Nr. 98/1, 100 und 101, Rosenstraße 24 in
Öschelbronn**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage 73/2017 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein erläutert das Bauvorhaben ausführlich anhand von Planunterlagen. Er ergänzt, dass der zur Erschließung vorgesehene Grasweg im Zuge der Flurbereinigung verbreitert und als Schotterweg bis zu dem geplanten Gebäude ausgewiesen werden soll.

Zur Anfrage von Gemeinderat Haller teilt der Vorsitzende mit, dass man im Innenbereich keine Privilegierung für ein landwirtschaftliches Vorhaben benötigt.

Gemeinderat Hammer erkundigt sich, ob nach Beseitigung des Schuppens Rosenstraße 20 auf Flst. 97 eine weitere Wohnbebauung möglich ist.

Herr Rabenstein teilt mit, dass eine Bebauung auf diesem Grundstücksteil möglich ist, wenn die Erschließung nicht über den Wirtschaftsweg erfolgt.

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**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - **das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf dem Baugrundstück beseitigt**

wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangt;

- der über das Grundstück verlaufende Schmutzwasserkanal der Gemeinde Berglen im Zuge der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird. Vor Baubeginn ist dessen genauer Verlauf vor Ort zu bestimmen. Der Grundstückseigentümer muss eine entsprechende Baulast für diesen Kanal übernehmen.
2. Die Ausführung des Bauvorhabens ist mit der Unteren Flurbereinigungsbehörde vorab abzustimmen.
 3. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke dem geplanten Vorhaben zu.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/073/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Schuppenabbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf den Grundstücken Flst.Nr. 98/1, 100 und 101, Rosenstraße 24 in Öschelbronn

Die Antragsteller beabsichtigen nach Abbruch eines Schuppens den Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf den Grundstücken Flst.Nr. 98/1, 100 und 101 nordöstlich des Gebäudes Rosenstraße 24 in Öschelbronn. Die neue Halle soll eine Grundfläche von 12,50 m x 8,50 m erhalten und giebelständig zum Weg bzw. talseitig ausgerichtet werden. Die Traufhöhe ist in den eingereichten Bauvorlagen, gemessen vom bestehenden Gelände, mit 6,14 m und die Firsthöhe mit 10,03 m angegeben. Die Ausführung der Halle ist in massiver Bauweise geplant. Alle Außenwände erhalten einen Verputz. Das geplante Pfettensatteldach wird mit einer Neigung von 42,5° ausgeführt und mit Dachpfannen eingedeckt. Die Erschließung der Mehrzweckhalle erfolgt über die Gemeindewege Nr. 96 und 111, die im Zuge des laufenden Flurbereinigerungsverfahrens zum Ausbau vorgesehen sind.

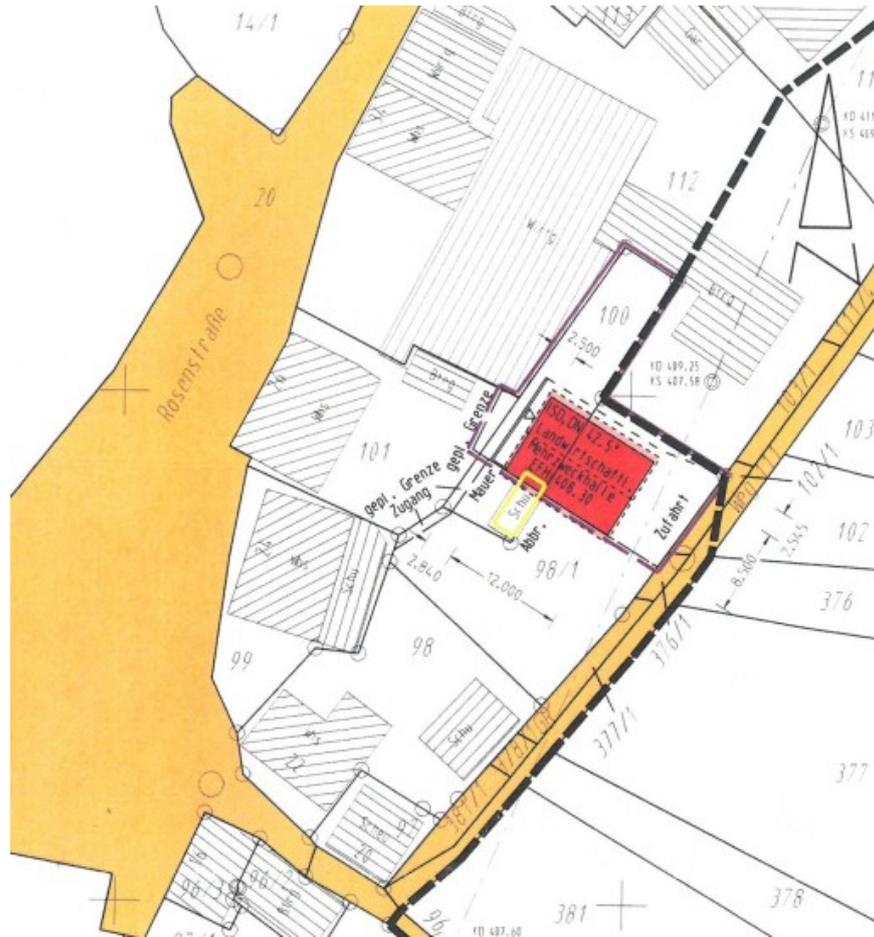
Die genannten Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Durch die Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1984 werden die Flurstücke jedoch dem nicht überplanten Innenbereich von Öschelbronn zugeordnet. Das Bauvorhaben ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Charakteristik des angrenzenden Gebiets entspricht nach Auffassung der Verwaltung einem Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung.

Die Verwaltung hat gegen die Errichtung des Gebäudes keine städtebaulichen Bedenken. Die Halle wird sich sowohl größenmäßig, als auch von den Höhenausmaßen, wie die vorliegenden Ansichten verdeutlichen, in die vorhandene Gebäudelandschaft integrieren. Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

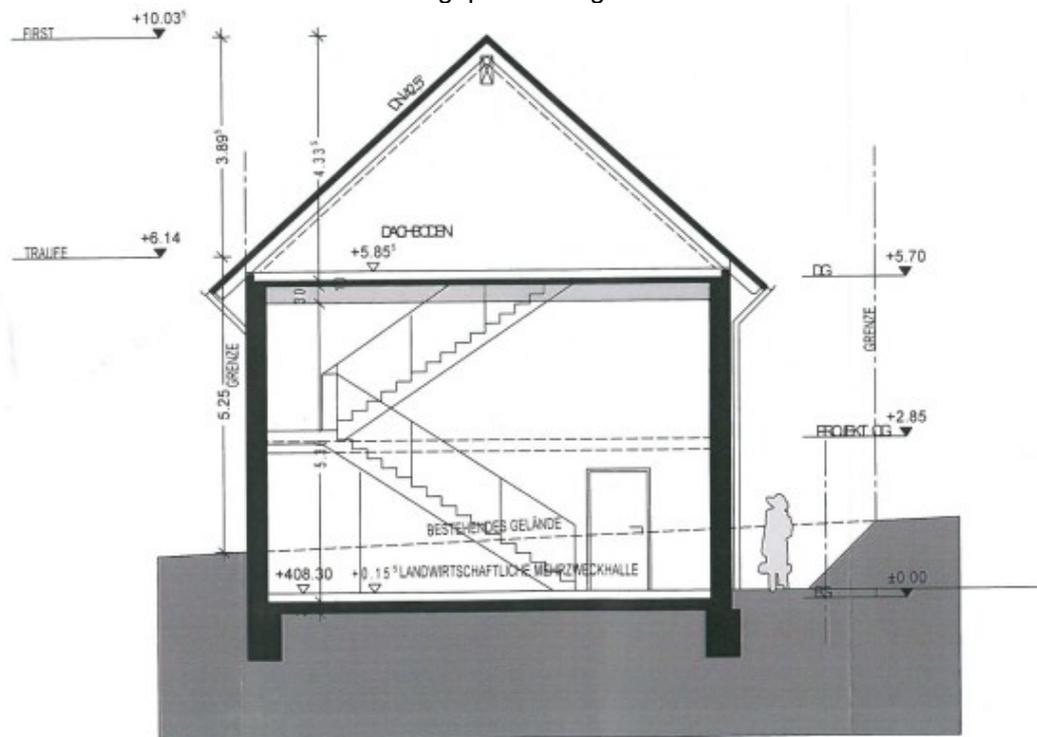
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 4. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**

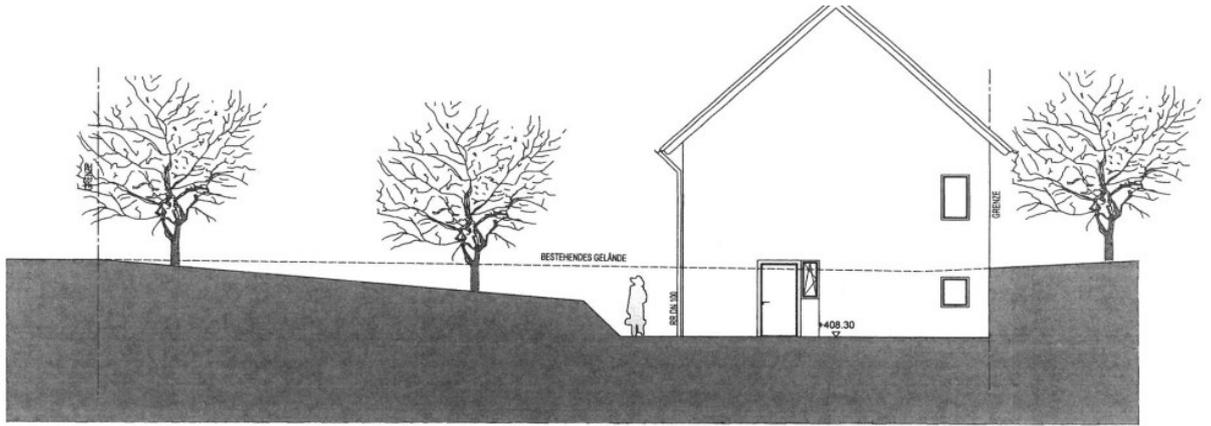
- die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;
 - das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangt;
 - der über das Grundstück verlaufende Schmutzwasserkanal der Gemeinde Berglen im Zuge der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt wird. Vor Baubeginn ist dessen genauer Verlauf vor Ort zu bestimmen. Der Grundstückseigentümer muss eine entsprechende Baulast für diesen Kanal übernehmen.
5. Die Ausführung des Bauvorhabens ist mit der Unteren Flurbereinigungsbehörde vorab abzustimmen.
6. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke dem geplanten Vorhaben zu.



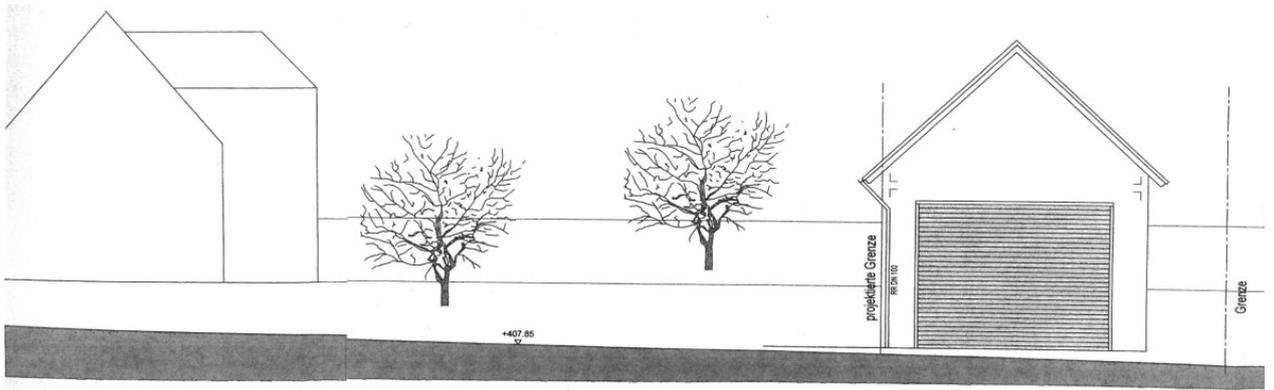
Lageplanauszug



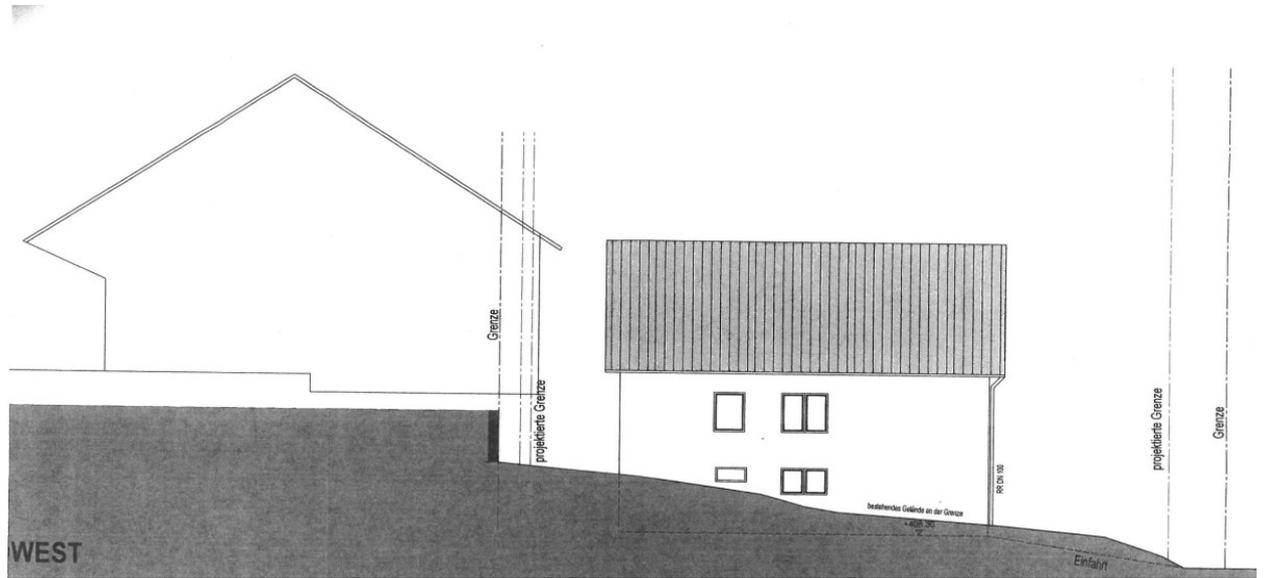
Schnitt



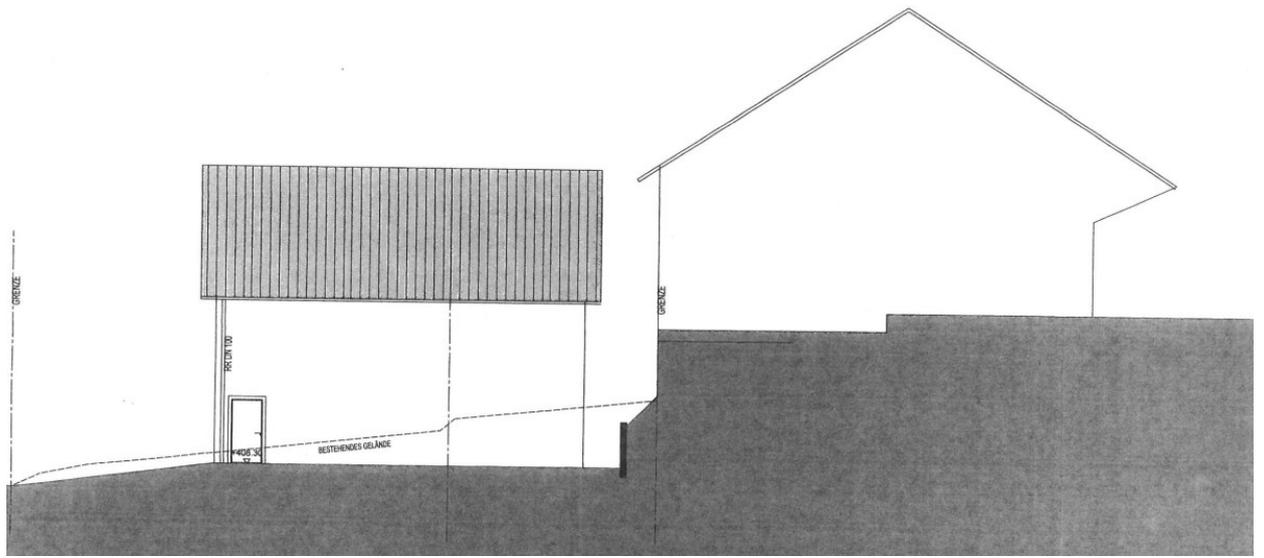
Nordwestansicht



Südöstansicht



Südwestansicht



Verteiler:

1 x Bauakte „Rosenstraße 24“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

8. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Erstellung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Sommerbergweg 14, Flst.Nr. 86/1 in Vorderweißbuch

Auf die Sitzungsvorlage 74/2017 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Auf einen Sachvortrag von Seiten der Verwaltung wird verzichtet.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Befreiungsantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Sommerbergweg 14“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/074/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Erstellung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Sommerbergweg 14, Flst.Nr. 86/1 in Vorderweißbuch

Die Eigentümer des Grundstücks Sommerbergweg 14 in Vorderweißbuch möchten auf der Südseite ihres Wohngebäudes eine Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche von 24 m² und einer Traufhöhe von 2,3 m errichten. Die Konstruktion der Überdachung soll nach den vorliegenden Unterlagen in Aluminium ausgeführt werden. Als Eindeckungsmaterial ist Sicherheitsglas vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Zaunäcker" aus dem Jahre 1967. Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sind nicht eingehalten, da mit der geplanten Terrassenüberdachung nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden soll. Die Antragsteller haben daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Eine Baugenehmigung ist für die Überdachung nicht erforderlich.

Die Verwaltung hat gegen das Vorhaben keine städtebaulichen Bedenken. In der weiteren Nachbarschaft des Baugrundstücks wurden bereits ähnliche Überdachungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vom Landratsamt genehmigt. Zudem werden die Antragsteller als kleine Ausgleichsmaßnahme drei Büsche auf dem Grundstück pflanzen. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Befreiungsantrag 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 Befreiungsantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird erteilt.**
- 3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde Berglen
 Gemark. Vorderweißbuch
 Flur

LAGEPLAN

Abstandsflächenplan gemäß § 5 LBO

Zenn
Metalbau GbR

Tel: (07181) 69592-90
 Fax: (07181) 6 05 97-61
 Wiesenstraße 62
 73614 Schorndorf
 e-mail: metalbau.info
 www.zenn-metalbau.de



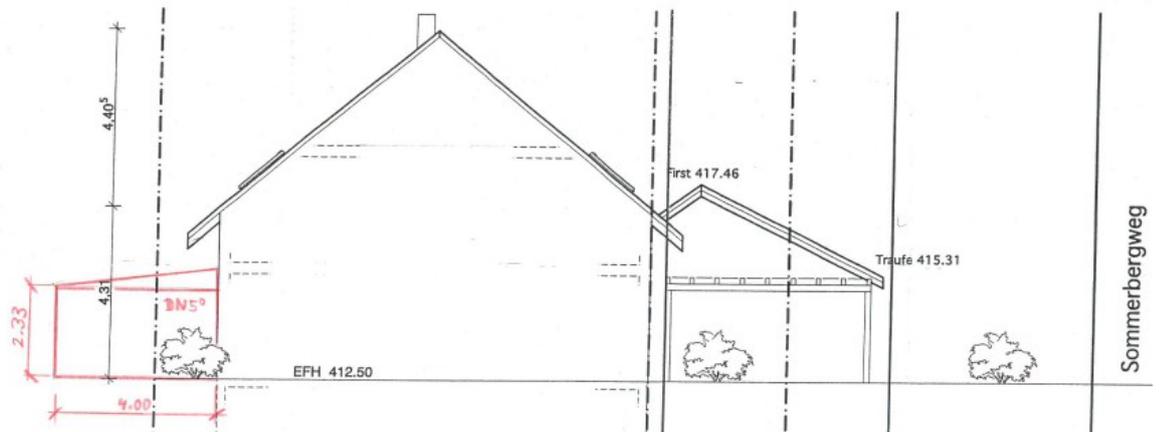
Lageplan



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Sommerbergweg 14“

**Niederschrift über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Berglen am 25.04.2017**

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 anwesend) Frau Gemeinderätin Christa Jooß (dafür Frau Gemeinderätin Helga Hanke anwesend)
Unentschuldigt :	Herr Gemeinderat Jochen Friz
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Jannik Raupach Presse, Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

9. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau einer Reithalle mit Stallgebäude und landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle sowie Errichtung eine Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf den Grundstücken Nr. 262, 264, 265/2, 266, 267, 268, 269, 270/1 und 272 am Egkweg auf Gemarkung Oppelsbohm

Auf die Sitzungsvorlage 75/2017 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Anhand von Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein ausführlich das geplante Bauvorhaben.

Ergänzend zu diesen Ausführungen teilt der Vorsitzende mit, dass die geplanten Örtlichkeiten auch als Obstsammelstelle für biozertifizierte Streuobstbestände genutzt werden sollen.

Zur Anfrage von Gemeinderat Walter teilt der Vorsitzende mit, dass der Egkweg im Bestand als landwirtschaftlicher Weg verbleiben soll. Eine Veränderung oder Verbreiterung des Wirtschaftswegs ist nicht vorgesehen. Damit verbleibt die Räum- und Streupflicht beim Grundstückseigentümer.

Gemeinderat Moser hält das geplante Vorhaben für eine optimale Lösung im Vergleich zum Bauantrag aus dem Jahr 2013. Durch die Stellung der Hallen ist das Landschaftsbild viel weniger beeinträchtigt.

Gemeinderat Frey erkundigt sich, ob die Möglichkeit zur Einrichtung von Ferienwohnungen bestehe.

Herr Rabenstein führt hierzu aus, dass aktuell das Bauvorhaben keine derartige Nutzung vorsieht. Es sei jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass eine zeitliche Wohnnutzung durch Dritte von der Baurechtsbehörde auf der Hofstelle genehmigt wird. Herr Rabenstein verweist in diesem Zusammenhang auf die bestehende Hofstelle in Bretzenacker.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers schadlos auf den Baugrundstücken erfolgt. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass das abzuleitende Wasser nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt. Die Details der Entwässerung, insbesondere des Kanalanschlusses und die Gestaltung des Überlaufs des Rückhaltebeckens, sind vor Baubeginn mit der Technischen Verwaltung der Gemeinde abzustimmen.**
 - **die geplanten Eingrünungsmaßnahmen bis zur baurechtlichen Abnahme vollständig umgesetzt sind;**
 - **für die Eindeckung aller Gebäude nur rot bis rotbraunes Eindeckungsmaterial verwendet wird.**
- 2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des Wegs Nr. 280 (Egkweg) nur im üblichen Rahmen erfolgt. Weitergehende Maßnahmen werden nicht durchgeführt. Auf dem Weg wird zudem kein Winterdienst durchgeführt.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/075/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau einer Reithalle mit Stallgebäude und landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle sowie Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf den Grundstücken Nr. 262, 264, 265/2, 266, 267, 268, 269, 270/1 und 272 am Egkweg auf Gemarkung Oppelsbohm

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Vorhaben des Antragstellers bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 09.07.2013 befasst. Der seinerzeit zu beratende Antrag umfasste, wie das nun aktuell eingereichte Baugesuch, die Errichtung einer Reithalle mit Stallungen, einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle sowie den Neubau eines Wohngebäudes. Der damals favorisierte Standort für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf einem Hochpunkt im Gewann Oberes Laihle in Oppelsbohm wurde vom Gremium nach einer örtlichen Inaugenscheinahme aufgrund der exponierten Lage und der bestehenden unzureichenden Erschließungseinrichtungen als ungeeignet bewertet. Das Vorhaben sollte vor diesem Hintergrund nochmals überprüft und ein Standort im Bereich der bestehenden Hofstelle Egkweg 1 näher in Betracht gezogen werden. Der Antragsteller hat sich im Anschluss dazu entschieden seine Bauvoranfrage zunächst zurückzunehmen, um die Machbarkeit verschiedener Varianten zu prüfen. Die Fachämter des Landkreises (Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaftsamt und Baurechtsbehörde) und die Verwaltung wurden an diesem Prozess beteiligt.

Der jetzt zur Entscheidung vorliegende Bauantrag greift die vom Bau- und Umweltausschuss und vom Landratsamt geäußerten Vorgaben und Hinweise auf. Alle Gebäude sollen nun nordöstlich des Egkwegs bzw. der bestehenden Hofstelle Egkweg 1 auf Gemarkung Oppelsbohm zur Ausführung kommen. In dem hängigen, von Nordwesten nach Südosten abfallenden Gelände, werden die vorgesehenen Betriebsgebäude im oberen Bereich des Gewanns (beginnend etwa auf Höhe des Gebäudes Egkweg 1) konzentriert und traufständig zu der rd. 90 m entfernt verlaufenden Kreisstraße 1915 ausgerichtet. Die Unterbringung der Pensionspferde ist in einem Stallgebäude mit einer Grundfläche von 42,00 m x 12,00 m geplant, welches die neue Hofstelle nach Südosten baulich abschließt. Die Traufhöhe beträgt 4,71 m und die Firsthöhe 6,32 m, jeweils ausgehend von einer EFH von 313,50. Die Ausführung ist in massiver Bauweise geplant, wobei die Außenwände ab einer Höhe von ca. 2,20 m eine landschaftsverträgliche Holzverschalung erhalten sollen. Als Eindeckungsmaterial sollen nach Mitteilung des Bauherrn Sandwichelemente verwendet werden. An dieses Gebäude schließt sich in nordwestlicher Richtung die geplante Reithalle mit einer Grundfläche von 22,00 m x 48,00 m an. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 6,45 m und die Firsthöhe mit 9,40 m ab EFH 314,00 angegeben.

Die gesamte Konstruktion ist ebenfalls in Beton- bzw. Holzbauweise geplant. Um eine ausreichende Belichtung des Gebäudes zu erreichen ist zudem der Einbau eines umlaufenden Lichtbands geplant. Als Eindeckungsmaterial sollen auch hier Sandwichelemente eingesetzt werden. Um die Nordwestseite der Halle vor Witterungseinflüssen zu schützen sowie als überdachter Abstellplatz für Hänger und Maschinen soll der Dachvorsprung um 5,00 m verlängert werden. An der Stirnseite des Gebäudes werden acht Stellplätze angelegt. Nach Nordwesten grenzt eine neue Mehrzweckhalle die Hofstelle ab. Diese Halle, in der auch das Mistlager untergebracht wird, hat eine Grundfläche von 12,00 m x 36,00 m. Die Traufhöhe ab EFH 315,00 beträgt 6,85 m und die Firsthöhe 9,40 m. Als Eindeckungsmaterial wird Trapezblech verwendet. Zwischen der Reithalle und der Mehrzweckhalle soll zudem eine Waage eingebaut werden, da der Antragsteller künftig auch die Annahme von Obst beabsichtigt.

Da die ständige Anwesenheit des Betriebsinhabers auf der Hofstelle erforderlich ist und die wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllt sind, kann im Zuge der Errichtung der landwirtschaftlichen Gebäude auch der beabsichtigte Wohnhausneubau genehmigt werden. Dieses soll auf dem Flurstück Nr. 272 etwa auf räumlicher Höhe des bestehenden Wohngebäudes Egkweg 1 mit einer Grundfläche von ca. 9,50 m x 12,70 m zur Ausführung kommen. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 7,83 m, jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe 313,75, angegeben. Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 35° ausgeführt werden. Auf der Südwestseite sind zudem ein Gegengiebel und ein Balkon vorgesehen. Die Parkierung erfolgt in einer an das Wohnhaus angebauten Doppelgarage.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich, weshalb der Bauantrag nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Darüber hinaus liegen die Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet und sind im Flächennutzungsplan 2000-2015 der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Verwaltung geht aufgrund der im Vorfeld geführten Gespräche mit der Landwirtschaftsverwaltung davon aus, dass es sich beim Antragsteller um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt und das Bauvorhaben somit gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist. Der nun gewählte Standort ist gegenüber dem ursprünglich favorisierten Gelände im Gewann Oberes Laihle besser geeignet. Eine Ausstrahlung der Gebäude in die freie Landschaft ist zwar auch hier weiterhin gegeben. Da aber nun der gewünschte räumliche Zusammenhang der geplanten Hofstelle mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der gegenüberliegenden Seite des Egkwegs erreicht wird, entsteht keine losgelöste und das Gewann durchschneidende Baumasse. Die Ableitung des Schmutzwassers in die Kanalisation der Gemeinde und die Sammlung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltebecken mit Überlauf kann akzeptiert werden, wobei

die Details des Kanalanschlusses und der Entwässerung des Beckenüberlaufs noch vor Baubeginn festzulegen sind. Die Haupterschließung der Hofstelle erfolgt wie der Bestand über den Egkweg. Eine Veränderung oder ein Ausbau des Wirtschaftswegs ist nicht erforderlich.

Die beabsichtigte Eingrünung der Gebäude durch neun großkronige Bäume wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist im Lageplan dargestellt.

Bis zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wird noch eine weitere Ansicht mit Darstellung des Bestandswohnhauses und den geplanten Gebäuden eingereicht.

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

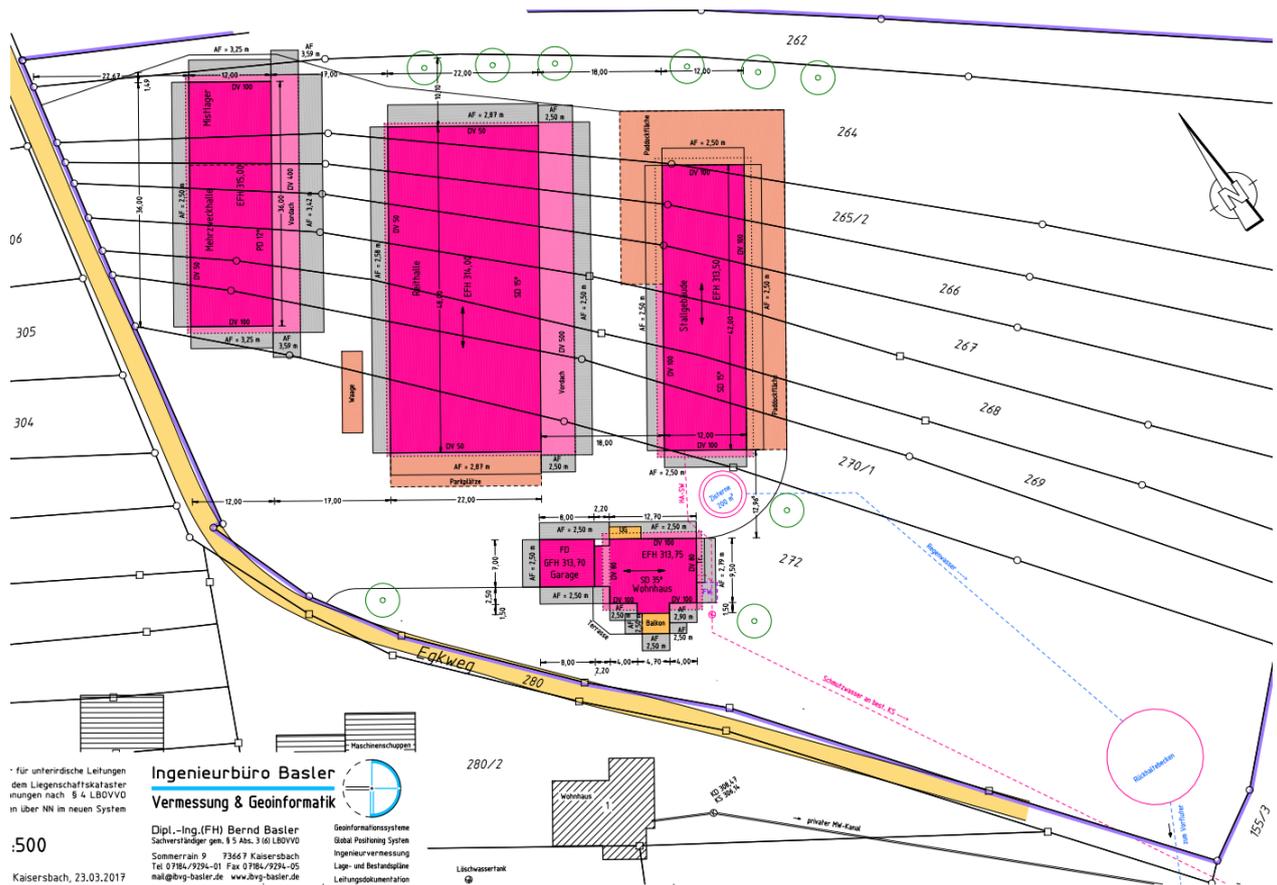
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 3. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers schadlos auf den Baugrundstücken erfolgt. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass das abzuleitende Wasser nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt. Die Details der Entwässerung, insbesondere des Kanalanschlusses und die Gestaltung des Überlaufs des Rückhaltebeckens, sind vor Baubeginn mit der Technischen Verwaltung der Gemeinde abzustimmen.**
 - **die geplanten Eingrünungsmaßnahmen bis zur baurechtlichen Abnahme vollständig umgesetzt sind;**
 - **für die Eindeckung aller Gebäude nur rot bis rotbraunes Eindeckungsmaterial verwendet wird.**

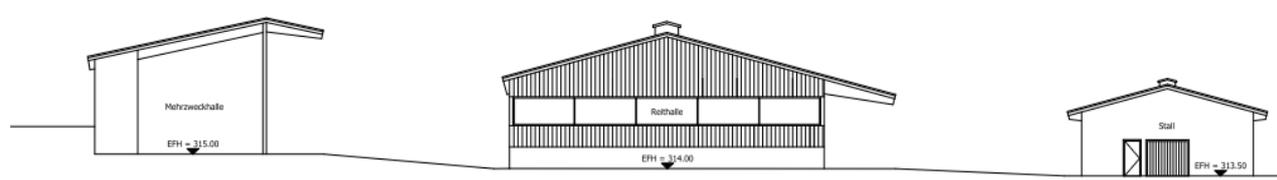
- 4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung des Wegs Nr. 280 (Egkweg) nur im üblichen Rahmen erfolgt. Weitergehende Maßnahmen werden nicht durchgeführt. Auf dem Weg wird zudem kein Winterdienst durchgeführt.**



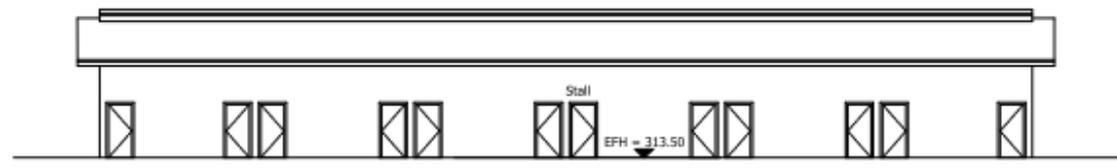
Übersichtslageplan



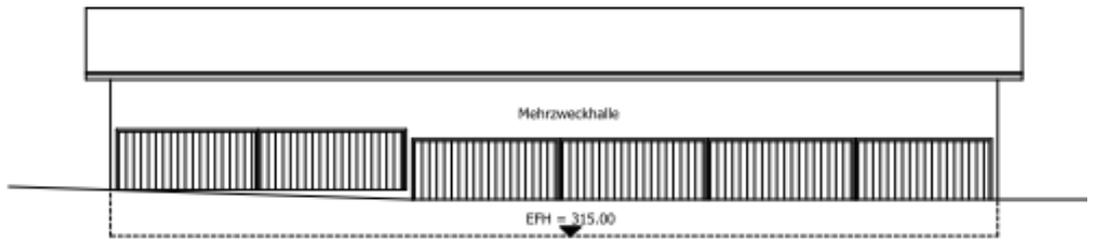
Lageplanauszug



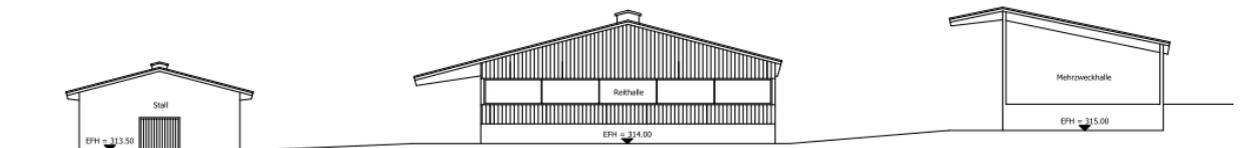
Südwestansicht



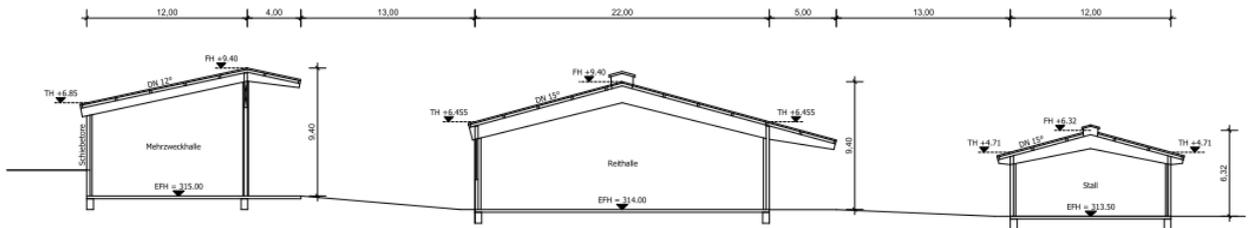
Südostansicht



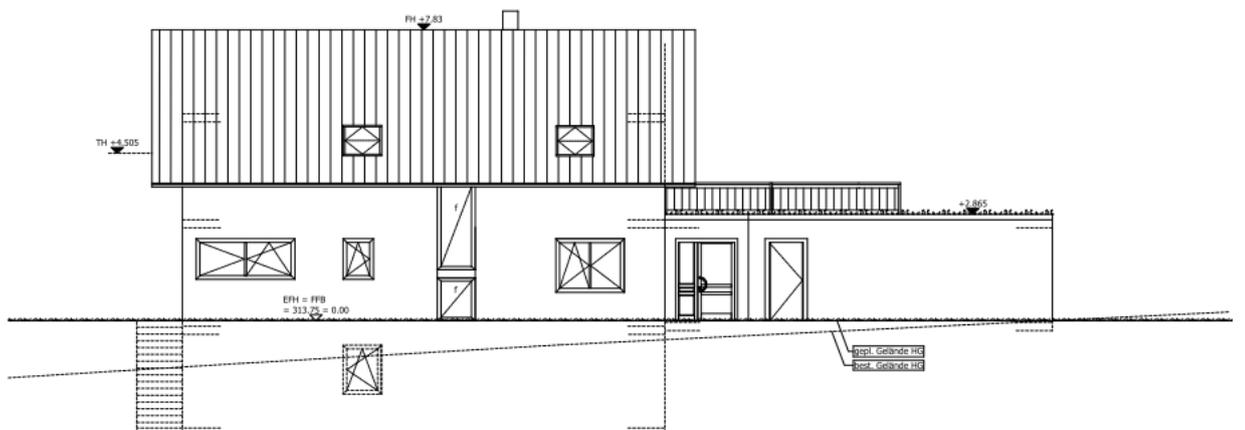
Nordwestansicht



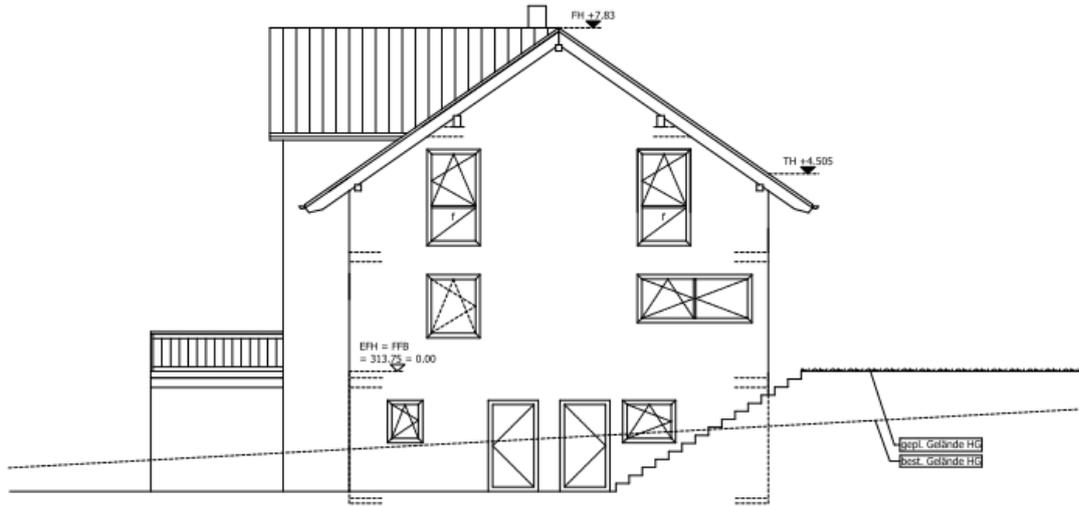
Nordostansicht



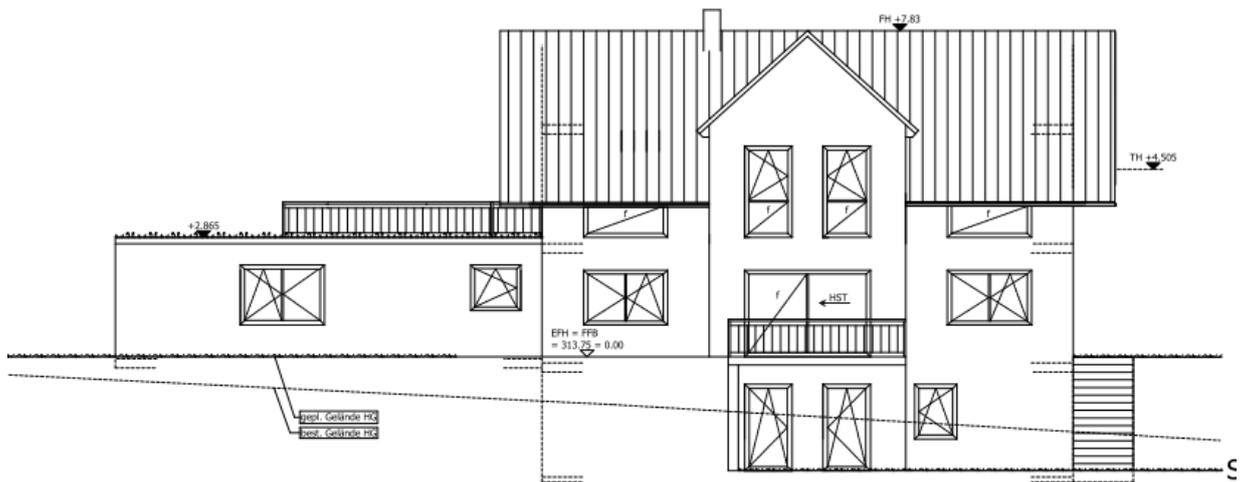
Schnitt (Hallen)



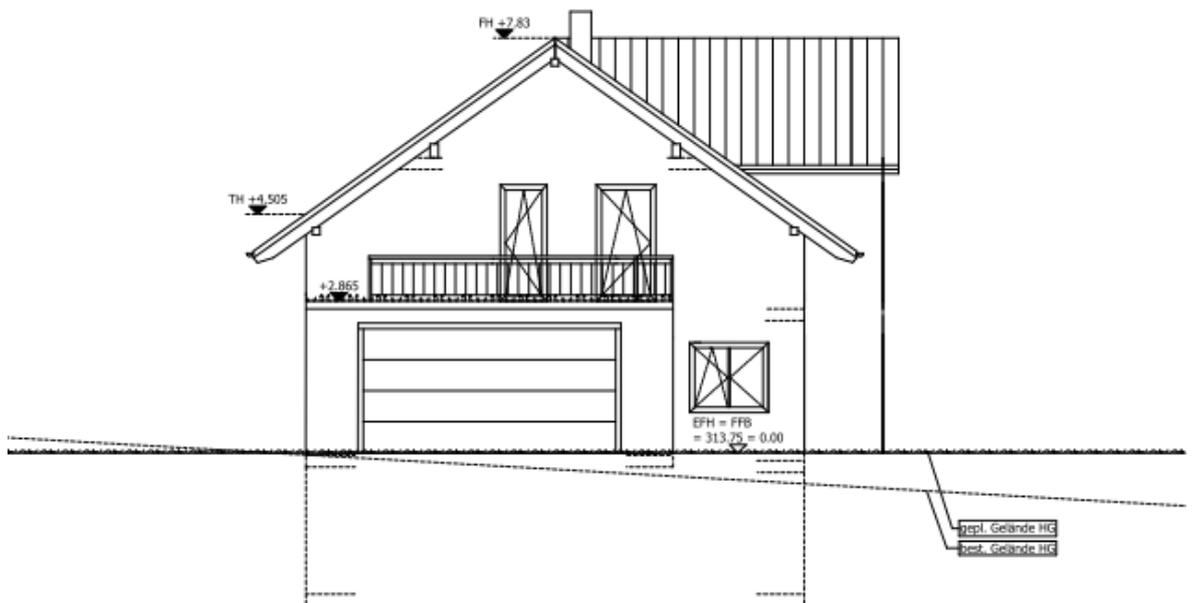
Nordansicht



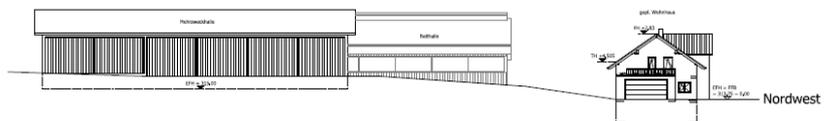
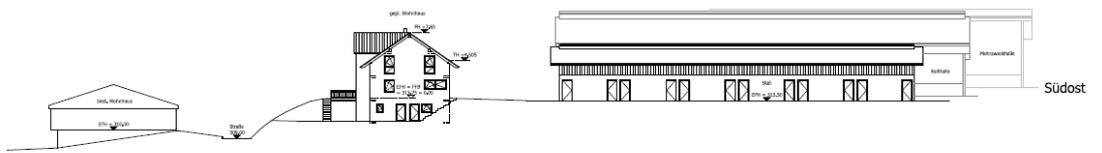
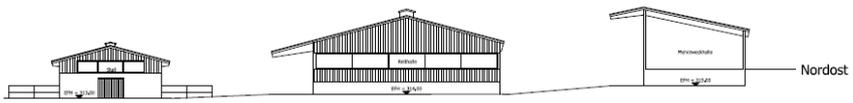
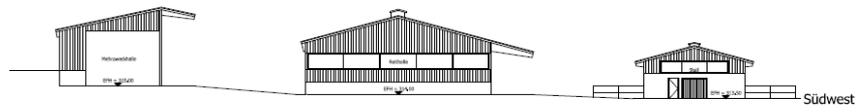
Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Der Entwurfsverfasser:

Wilfried A. Pfeil AG
 Tel. 0434/3701-10, Fax 0434/3701-10
 www.pfeil.de

Pfeil
 Bauplanerfirma

Objekt:	Hilfswerkstatt
Ort:	Wohnort, 0434, 14121, 14121
Träger:	BPM mit Garage, Metallbau, Stahl und Holz
Planung:	04/04, 05/04, 06/04, 07/04
Plan:	Hilfswerkstätten
Maßstab:	1:100
Blatt:	1/1
Blatt:	1/1
Blatt:	1/1

