

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates
Zollenreute**

vom 21.09.2021

im Dorfstadel Zollenreute

Beginn: Uhr

Ende: Uhr

Anwesend:

Ortsvorsteher/in

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Ortschaftsrat/rätin

Stephan Dangel

Pierre Groll

Jürgen Hirschmann Ortschaftsrat

Cornelia Lengerer Ortschaftsrätin

Klaus Poppenmaier Ortschaftsrat

Dieter Schuhmacher Ortschaftsrat

Peter Sonntag Ortschaftsrat

Sandra Sonntag Ortschaftsrätin

Cornelius Strasser Ortschaftsrat

Abwesend:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Verkehrslenkende Maßnahmen Rugetsweiler
Vorlage: 70/007/2021
- 5 Spielplatz Tafesch, Beratung über die Ausführungsvariante
Vorlage: 70/008/2021
- 6 Ortseingang Tafeln, Vorstellung der Gestaltung, Festlegung der Standorte
Vorlage: 70/009/2021
- 7 Haushaltsansätze 2022
Vorlage: 70/010/2021
- 8 Baugesuche
- 8.1 Anbau einer Überdachung für KFZ-Anhänger an bestehendes Wohnhaus,
Aulendorf, Buchenweg 2, Flst.Nr.146/5 Rugetsweiler
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/095/2021/1
- 8.2 Neubau einer Garage
Zollenreute, Esbach 21, Flst. Nr. 352, 352/2
Vorlage: 40/104/2021/1
- 8.3 Aufstockung Bürogebäude auf bestehende Carport-Anlage
Aulendorf, Esbach 4/1, Flst. Nr. 359
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/107/2021/1
- 8.4 Errichtung Garagenpark und Wohnbebauung
Rugetsweiler, Bruckstraße, Flst.Nr. 135/1, 135/2, 135/3, 135/5
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/110/2021/1
- 8.5 Zeitnah eingereichte Baugesuche
- 9 Verschiedenes

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

Beschluss-Nr. 2
Bekanntgaben, Mitteilungen, Protokoll

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

Beschluss-Nr. 4

Verkehrslenkende Maßnahmen Rugetsweiler **Vorlage: 70/007/2021**

Ausgangssituation:

In den vergangenen Jahren kam es immer wieder zu Beschwerden von Bürgern aus Rugetsweiler über die Zunahme des Verkehrs durch das Wohngebiet über die Bruckstraße. Aus diesem Grund sprachen sich Anwohner, im Vorfeld zur Entscheidung über die Ausführungsvarianten der Bahnbrücke Rugetsweiler, gegen einen Neubau aus. Im weiteren Verfahren wurde von den Betroffenen eine Fuß- und Radwegbrücke favorisiert.

Im Zuge der Teilspernung – Bahnbrücke L285 – wurde deutlich, dass auf einen Neubau der Bahnbrücke Rugetsweiler nicht verzichtet werden kann, da diese für Rettungsfahrzeuge benötigt wird. Im Falle einer Sperrung der Bahnbrücke L285 stellt die Bahnbrücke Rugetsweiler die einzige Querung der Bahnlinie dar.

Nach einer langen Zeit der Sperrung wegen Abbruch und Neubau der Brücke ist nach der Freigabe für den Verkehr wieder mit einer hohen Anzahl an motorisiertem Verkehr zu rechnen.

Sollten hier keine Verkehrslenkenden Maßnahmen umgesetzt werden fließt dieser Verkehr fast ausschließlich über die Bruckstraße. Die führt zu einer starken Lärmbelastung für die Anwohner der Bruckstraße.

Weitere Vorgehensweise:

Um die Zahl der Fahrzeuge auf der Bruckstraße zu reduzieren wird eine Einbahnregelung eingerichtet. Durch die Aufteilung des Verkehrs auf zwei Straßen ist die Belastung für die Anwohner deutlich geringer. Da kein Begegnungsverkehr stattfindet müssen die Fahrzeuge an den Fahrbahnverengungen nicht mehr anhalten und anfahren, was zu einer weiteren Lärmreduzierung beiträgt.

Verkehrsführung:

Um Zufahrt für den Schwerverkehr zu erschweren wird die Bruckstraße als Einbahnstraße mit Fahrrichtung von der Bahnbrücke kommend. An der Einfahrt zur Bruckstraße an der Kreuzung Sättelestraße findet die Regelung durch das Verkehrszeichen 267 Verbot der Einfahrt statt.

Die Verkehrsführung mit Fahrtrichtung Bahnbrücke über den **Reitplatzweg** geführt. Eine Regelung findet durch das Verkehrszeichen 220 -10 bzw. 220 -20 Einbahnstraße statt.

Jeweils gegenüber der Straßeneinmündungen Nelkenweg, Veilchenweg, Buchenweg, Tulpenweg und Erikaweg wird der Verkehr durch die Zeichen 220 -10 bzw. 220 -20 Einbahnstraße geregelt.

Eine Zunahme des Verkehrs auf der Bruckstraße ist aufgrund der Bauweise ohne Fußweg zu verhindern. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen den Verkehr nur für Anlieger freizugeben. An Beiden Hauptzufahrten zur Bergstraße wird das Verkehrszeichen 250 - Verbot für Fahrzeuge aller Art in Verbindung mit dem Verkehrszeichen 1020-30 Anlieger frei aufgestellt.

Beschlussantrag:

1. Der Ortschaftsrat wünscht die Einrichtung eines Einbahnverkehrs auf der Bruckstraße in Fahrtrichtung von der Bahnbrücke Rugetsweiler kommend – auf dem **Reitplatzweg** Weg in Fahrtrichtung Bahnbrücke Rugetsweiler.
2. Der Ortschaftsrat wünscht Die Regelung des Verkehrs auf der Bergstraße über das Verkehrszeichen 250 - Verbot für Fahrzeuge aller Art in Verbindung mit dem Verkehrszeichen 1020-30 Anlieger frei.

Beschluss-Nr. 5**Spielplatz Tafelesch, Beratung über die Ausführungsvariante**
Vorlage: 70/008/2021**Ausgangssituation:**

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Tafelesch wurde auch eine Fläche für einen Spielplatz mit eingeplant.

Für die Umsetzung des geplanten Spielbereichs sind im Haushalt 2021 75.000€ eingestellt.

Ein Großteil der Grundstücke in diesem neuen Baugebiet sind zwischenzeitlich bebaut und die Gebäude bewohnt. Daher ist es nun an der Zeit den vorgesehenen Spielplatz zu planen und errichten.

In einer ersten Abfrage über die Ausführung der Spielgeräte (Material) hat sich eine Mehrheit für Spielgeräte aus Holz (Robinie) ausgesprochen. Es wurden zwei Anbieter von Spielgeräten dieser Art kontaktiert und um Vorschläge gebeten.

Hierzu wurden den Anbietern Pläne des Grundstücks, Angaben über Altersstruktur und sonstige Wünsche übermittelt.

Bei der Planung für den Spielplatz fallen neben den Kosten für die Spielgeräte und deren Aufbau, auch Kosten für Erdaushub, Betonfundamente, Fallschutz und Bepflanzung an.

Ausführungen:

Es wird ein kleiner Erdwall mit Halblattenzaun aus Holz entlang der Straße (siehe Pläne) vorgeschlagen, damit die Kinder nicht ungehindert auf die Straße laufen können. Der Erdwall soll eine Bepflanzung als Sichtschutz erhalten.

Die Anbieter wurden aufgefordert, für alle Spielgeräte mit Holzpfosten Metallfüße zum Verankern im Erdreich/Beton anzubieten. Dies ist aufgrund der längeren Haltbarkeit zwingend erforderlich.

Auf Wunsch können die Spielgeräte unter den Vorschlägen getauscht werden, wenn es der Platz zulässt.

Sonnensegel:

Von Seiten eines Anbieters wurde das Thema Sonnensegel angesprochen.

Es wäre möglich den Kleinkindbereich mit einer solchen Beschattung zu versehen.

Die Kosten hierfür sind sehr unterschiedlich. Zum Einsatz kommen bei beiden Anbietern luft- und wasserdurchlässiges Gewebe.

Die Sonnensegel sind nicht geeignet über den Winter montiert zu bleiben. Somit ist jeweils zweimal jährlich eine Montage/Demontage nötig.

Bis jetzt gibt es noch kein Sonnensegel auf einem öffentlichen Spielplatz bei der Stadt.

Trampolin

Eine weitere Möglichkeit auf dem Spielplatz etwas Besonderes zu bieten wäre ein Trampolin das Bodeneben montiert ist. In der näheren Umgebung findet dieses beim Ferienhof Tiergarten, dort sind diese seit längerem montiert und immer sehr beliebt bei allen Altersgruppen.

Erdarbeiten:

Aushub, Einbringen des Fallschutzmaterial, erstellen des Erdwall

Bauhofarbeiten:

Der Bauhof liefert und errichtet die Sitzbänke, Holzzaun, Mülleimer und Schilder.

Hersteller	Option	Bruttokosten
Ziegler Vorschlag 1		
Liefern und montieren der Spielgeräte		35.006,23€
Mit Sonnensegel	37.207,73€	
Erdarbeiten	18.000,00€	18.000€

Bauhofleistungen	4.500€	4.500€
Gesamtsumme	59.707,73€	57.506,23€
Mit Trampolin 2017 Federwipptier Schlange entfällt	65.507,73€	63.306,23€
Ziegler Vorschlag 2		
Liefern und montieren der Spielgeräte		34.532,61€
Mit Sonnensegel	37.207,73€	
Erdarbeiten	18.000,00€	18.000,00€
Bauhofleistungen	4.500€	4.500€
Gesamtsumme	59.829,11€	57.032,61€
Mit Trampolin 2017	66.429,11€	63.632,61€
64.822,61€		
Gerisch / Doehring Vorschlag 1		
Liefern und montieren der Spielgeräte		34.529,04€
Mit Sonnensegel	49.529,40€	
Erdarbeiten	18.000,00€	18.000,00€
Bauhofleistungen	4.500€	4.500€
Gesamtsumme	72.029,04€	57.029,04€
Mit Trampolin 2017	78629,04€	63.629,04€
Gerisch / Doehring Vorschlag 2		
Liefern und montieren der Spielgeräte		42.199,78€
Mit Sonnensegel	57.199,78€	
Mucki mit Dach	838,70€	
Erdarbeiten	18.000,00€	18.000,00€
Bauhofleistungen	4.500€	4.500€
Gesamtsumme	80.538,48€	64.699,78€
		Mucki Dach 65.538,48€
Mit Trampolin 2017 Federwipptier entfällt	86.538,48€	70.409,78€

Beschlussantrag:

Festlegen der Ausführungsvariante

Beschluss-Nr. 6

Ortseingang Tafeln, Vorstellung der Gestaltung, Festlegung der Standorte Vorlage: 70/009/2021

Ausgangssituation:

Im Haushalt für das Jahr 2021 wurden Mittel für die Errichtung von Ortseingang Tafeln eingestellt.

Diese Tafeln sollen dazu dienen Besucher zu begrüßen, zu verabschieden und auf Veranstaltungen hinweisen.

Aussehen und Nutzung:

Die Tafeln bestehen aus Kanthölzern (Lärche)

Schild oben beidseitig bedruckt (Herzlich – Auf Wiedersehen) dauerhaft montiert mit Klemmhaltern

Schild unten temporär Einschub seitlich – Aluprofil in Holz eingelassen Hinweis auf Veranstaltungen

Schilder aus Alupanel RAL 9003 weiß matt 4mm

Auf unseren zwei Ortseingangstafeln können, die Ortschaft, die Stadt und örtliche Vereine, durch die Ortschaft auf ihre Veranstaltungen hinweisen.

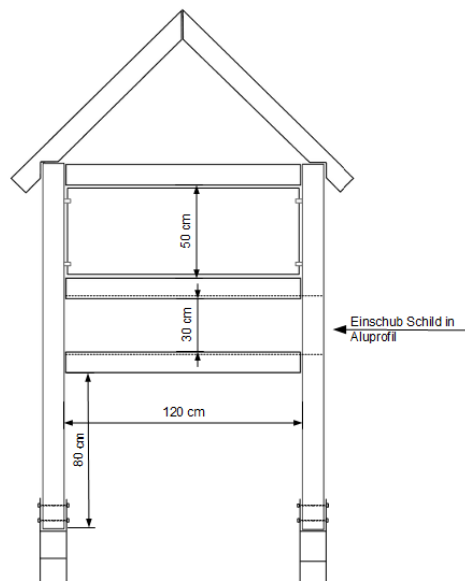
Standorte

Die Standorte im Plan sind wie folgt:

Aus Richtung Aulendorf - auf Höhe Flst. Nr. 175 / bei Abzweigung Hagäcker

Aus Richtung Münchenreute – bei Flst. Nr. 211/1 (oder darauf)

Aus Richtung Mochenwangen – Flst. Nr. 211/1



Beschlussantrag:

Die Ortseingang Tafeln werden in aus Lärchenholz wie geplant gefertigt.

Folgende Standorte werden festgelegt: Abzweigung Hagäcker bei Flst. Nr. 211/1, Flst. Nr. 238

Beschluss-Nr. 7

Haushaltsansätze 2022

Vorlage: 70/010/2021

Ausgangssituation:

Um für das Jahr 2022 Mittel aus dem Haushalt der Stadt Aulendorf für den Teilort verwenden zu können müssen diese angemeldet werden.

Haushaltsreste können beim doppischen Haushaltssystem nicht in Folgejahr übertragen werden.

Das hat zur Folge, dass Positionen im diesjährigen Vermögenshaushalt, die in 2020 nicht abgeschlossen und abgerechnet werden, in Entsprechender Höhe neu angemeldet werden müssen.

Auch wenn es viele Wünsche gibt sollte die immer noch angespannte Finanzsituation der Stadt bedacht werden.

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat berät über die Haushaltsansätze für das Jahr 2021

Beschluss-Nr. 8
Baugesuche

Beschluss-Nr. 8.1

Anbau einer Überdachung für KFZ-Anhänger an bestehendes Wohnhaus,
Aulendorf, Buchenweg 2, Flst.Nr.146/5 Rugetsweiler
Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/095/2021/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung für den Anbau einer Überdachung für KFZ-Anhänger an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 146/5, Buchenweg 2 in Rugetsweiler.

Die geplante Überdachung hat eine Grundfläche von 3,50 m x 5,00 m. Das Pultdach hat eine Traufhöhe von 2,35 m. Die Tragstützen werden als Aluminiumkonstruktion errichtet. Die Dachdeckung ist mit durchscheinenden Polycarbonat-Elementen vorgesehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Rugetsweiler“ vom 09.09.1964
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Zollenreute
 Eingangsdatum: 11.09.2021

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Rugetsweiler“ errichtet werden und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

Festsetzung	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Überdachung	✓
Anzahl Geschosse	I	I	✓
Dachform	Satteldach 32°-35°	Pultdach flach geneigt	x
Dachdeckung	Ziegeldeckung engobiert	Polycarbonat	x

Baugrenze

Das Vorhaben soll als Anbau in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachform und Dachdeckung

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke südlich der Bruckstraße ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32°-35° und einer Ziegeldeckung vor. Für die geänderte Ausführung mit flach geneigtem Pultdach mit Polycarbonat-Elementen ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der Umgebung

Straße	Flst. Nr.	Vorhaben	Datum Befreiung AUT
Veilchenweg 2	139/19	Anbau Carport mit Überschreitung der Baugrenze	20.03.1996
Veilchenweg 2	139/19	Errichtung Brennholzschof außerhalb der Baugrenze	15.09.1999

Im Veilchenweg 2, Flst. Nr. 139/19 wurden Befreiungen für die Überschreitung des Bauquartiers mit einem Carport und einem Brennholzschof erteilt. Beide Gebäude wurden mit flach geneigtem Pultdach genehmigt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Beschlussantrag:

1. Der Ortschaftsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Errichtung der Überdachung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.
3. Der Befreiung für die geänderte Dachform und die geänderte Art der Dachdeckung wird gem. § 31 BauGB zugestimmt.

Beschluss-Nr. 8.2

Neubau einer Garage
Zollenreute, Esbach 21, Flst. Nr. 352, 352/2
Vorlage: 40/104/2021/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 352, 352/2 in Esbach.

Die geplante Garage hat eine Grundfläche von 10,99 m x 7,24 m und soll in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden errichtet werden. Das 32° geneigte Satteldach hat eine Firsthöhe von 6,05 m und erhält eine rote Ziegeldeckung. Das Erdgeschoss hat eine Garagennutzung. Im Dachgeschoss wird ein nicht ausgebauter Abstellraum beantragt. Das Dachgeschoss wird über eine Außentreppe in Stahlbauweise erschlossen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 15.07.2021

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.

Festsetzungen Ortsabrundung Esbach

Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Bauweise	1 ½ geschossig	1 ½ geschossig	✓
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	50 cm	✓
Dachneigung	36°-42°	SD 32°	x

Bei der Ortsabrundungssatzung Esbach handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Mischgebiets auf. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Garage mit Abstellraum ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den vorliegenden Unterlagen hält das Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung ein. Die geplante Garage mit Abstellraum ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Ortsabrundungslinie Esbach

Das Vorhaben soll auf den beiden Flurstücken Nr. 352 und Nr. 352/2 errichtet werden.

Beide Flurstücke sind im Eigentum des Antragsstellers. Das Flurstück Nr. 352 liegt außerhalb der Ortsabrundungslinie. Die Garage überschreitet mit weniger als der Hälfte der Grundfläche und der Außentreppe die Ortsabrundungslinie Esbach. Für die Überschreitung der Ortsabrundungslinie ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Die Ortsabrundungssatzung setzt eine Dachneigung von 36°-42° fest. Die Garage soll mit 32° geneigtem Satteldach ausgeführt werden. Zwischen Wohnhaus und Garage ist eine Überdachung des Kellerabgangs mit einem Flachdach vorgesehen. Für die Änderung der Dachneigung von Garage und Flachdachüberdachung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Beschlussantrag:

1. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Ortsabrundung mit Garage und Außentreppe wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Änderung der Dachneigung von Garage und Flachdachüberdachung wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 8.3

Aufstockung Bürogebäude auf bestehende Carport-Anlage

Aulendorf, Esbach 4/1, Flst. Nr. 359

Bauvoranfrage

Vorlage: 40/107/2021/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Aufstockung eines Bürogebäudes auf die bestehende Carport-Anlage auf dem Grundstück Esbach 4/1, Flurstück Nr. 359 in Esbach.

Das beantragte Bürogebäude hat die Abmessungen 11,03 m x 5,29 m und gründet auf den Tragwänden der vorhandenen Carport Anlage. Die Höhe des extensiv begrünten Flachdachs beträgt 6,30 m gemessen vom Erdgeschossfußboden-Niveau. Es kommt eine Holzbauweise mit einer Holzverschalung der Außenwände zur Ausführung. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt über eine Außentreppe, welche in eine 1,25 m breite und ca. 11,03 m lange Dachterrasse mündet.

Die genannten baulichen Anlagen werden an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Weg, Flst. Nr. 366 errichtet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Esbach
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 19.07.2021

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundung Esbach.

Festsetzungen Ortsabrundung Esbach

Festsetzung	Ortsabrundung	Planung	
Bauweise	1 ½ geschossig	2 geschossig	x
Kniestockhöhe	Bis max. 50 cm	-	✓
Dachneigung	36°-42°	Flachdach	x

Bei der Ortsabrundungssatzung Esbach handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauung weist die Merkmale eines Mischgebiets auf. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für den Betrieb der Lagerhalle, und die Errichtung der Lagerboxen mit Carport-Anlage des Gartenbaubetriebes liegt bereits die Baugenehmigung vor. Die weitergehende Nutzung des Bürogebäudes ist dem vorhandenen Gartenbaubetrieb zugeordnet und damit zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Bestandsgebäude vorgegeben und übersteigt mit den Nebenanlagen nicht das Maß der Umgebungsbebauung.

Bauweise

Das geplante Bürogebäude soll als Obergeschoss auf der vorhandenen Carport-Anlage errichtet werden. Damit wird eine zweigeschossige Bauweise beantragt. Die Bestandsbebauung in Esbach weist mehrere zweigeschossige Gebäude auf. Für die zweigeschossige Bauweise ist eine Befreiung erforderlich.

Dachneigung

Die Ortsabrundungssatzung sieht eine Dachneigung von 36° bis 42° mit einer Ziegeldeckung vor. Für die geänderte begrünte Flachdachausführung ist eine Befreiung erforderlich.

Abstandsflächen und Stellplätze

Mit dem beantragten Bürogebäude sollen im Obergeschoss Aufenthaltsräume im Bereich der Grundstücksgrenze realisiert werden. Durch die dem Bürogebäude vorgelagerte 1,25 m breite Dachterrasse hält die südwestliche Außenwand einen entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze und dem öffentlichen Weg ein. Die Prüfung der Abstandsflächen und der erforderlichen Stellplätze erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Die Voraussetzungen für das Einfügen liegen vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Beschlussantrag:

4. Der Ortschaftsratsrat Zollenreute erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
5. Der Befreiung für die Ausführung der zweigeschossigen Bauweise wird zugestimmt.
6. Der Befreiung für die Änderung mit der begrünten Flachdachbauweise wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 8.4

Errichtung Garagenpark und Wohnbebauung
Rugetsweiler, Bruckstraße, Flst.Nr. 135/1, 135/2, 135/3, 135/5
Bauvoranfrage
Vorlage: 40/110/2021/1

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Garagenparks und Wohnbebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 135/1, 135/2, 135/3, 135/5, Bruckstraße in Rugetsweiler.

Folgende Maßnahmen werden beantragt:

1. Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von 27,00 x 11,00 m. Es sind zwei Vollgeschosse und ein sog. Penthouse im Dachgeschoss vorgesehen. Die Firsthöhe des 7° geneigten Pultdachs beträgt 10,145 m.
2. Errichtung von sechs eingeschossigen Garagen mit einer Grundfläche von 6,25 m x 16 m und Pultdach 7°.
3. Errichtung von drei eingeschossigen Wohnmobilgaragen mit einer Grundfläche von 8,25 m x 16 m und Pultdach 7°.
4. Errichtung von zwei eingeschossigen Wohnmobilgaragen mit einer Grundfläche von 8,25 m x 40 m und Pultdach 7°.
5. Errichtung von 13 nicht überdachten Stellplätzen.

Mit dem Bauvorbescheid soll zu folgenden Punkten Stellung bezogen werden:

1. Wohnbebauung mit 3 Mehrfamilienhäuser entlang der Bruckstraße: Anzahl der Geschosse, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung, Anzahl der notwendigen Stellplätze/WE
2. Wohnmobilgaragen: Lage, Wandhöhe, Dachform
3. Alle Dächer sollen mit Photovoltaik belegt werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 06.08.2021

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ravensburg befindet sich das geplante Bauvorhaben auf Grund zu überbauenden Fläche von ca. 8.700 m² im Außenbereich und ist planungsrechtlich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. In Anbetracht dessen ist die Überplanung des Gebiets notwendig sein.

Im FNP ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Lage des geplanten Bauvorhabens

Die genannten Flurstücke, auf denen das Vorhaben errichtet werden soll, liegen zwischen den Gewerbegebieten „Achberg II“ und „Oberrauhen“ am nördlichen Rand des

Wohngebiets Rugetweiler. Nach Norden grenzt eine Freiflächen-PV-Anlage an das geplante Vorhaben an. Im Osten grenzt die Gewerbefläche der Fa. „Carthago“ an. Die nähere Umgebung weist sowohl Wohnnutzung und Gewerbenutzung auf.

Die Verwaltung kann sich die Erstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich vorstellen. Im Rahmen dessen wären aber insbesondere die Reduktion der großen Parkfläche wie auch die Ausweisung von Wohnungen im bezahlbaren Bereich zu diskutieren.

Beschlussantrag:

1. Der Ortschaftsrat Zollenreute versagt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Beratung und Entscheidung hinsichtlich Bebauungsplanverfahren.

Beschluss-Nr. 8.5
Zeitnah eingereichte Baugesuche

Beschluss-Nr. 9
Verschiedenes

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....