

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

---

Sitzungsdatum: Montag, den 15.04.2024  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 18:50 Uhr  
Ort, Raum: Leimbach, Kindergarten St. Josef in Leimbach

Anwesend:

Vorsitz

Herr Bernd Brielmayer

Mitglieder

Herr Jonas Alber

Frau Diana Bartosz

Frau Julia Boßhart

Herr Markus Heimgartner

Herr Christian Keßler

Herr Tobias Kreidler

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler

Frau Nadja Hörsch

## Tagesordnung:

- 1 Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes**  
Nutzung einer Grünfläche als Parkplatz für den Landgasthof Linde als Ergänzung zu der bereits bestehenden Parkfläche mit insgesamt 33 Parkplätzen, Anbringung von zwei beleuchteten und Hinweisschildern und Errichtung von Müll, Fahrradhaus und Verkaufshütte auf dem Flst. Nr. 46 der Gemarkung Riedheim, Fürstenbergstraße 1  
Vorlage: 2024/358
- 2 Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes**  
Dachausbau und Einbau einer Wohnung mit Gaube und Loggia, sowie Neubau eines Treppenhauses auf dem Flst.Nr. 1568 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 4  
Vorlage: 2024/359
- 3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

## 4 Bürgerfrageviertelstunde

Der Vorsitzende Herr Bernd Brielmayer begrüßt die anwesenden Ortschaftsräte und Gäste und eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

- 1 **Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes**  
**Nutzung einer Grünfläche als Parkplatz für den Landgasthof Linde als Ergänzung zu der bereits bestehenden Parkfläche mit insgesamt 33 Parkplätzen, Anbringung von zwei beleuchteten und Hinweisschildern und Errichtung von Müll, Fahrradhaus und Verkaufshütte auf dem Flst. Nr. 46 der Gemarkung Riedheim, Fürstenbergstraße 1**  
**Vorlage: 2024/358**

### **Beratungsunterlage**

#### **Planung**

Herstellung von 33 Parkplätzen, Ausführung in Schotterrasen, Parkplatzmarkierung mit Pflastersteinen

Begrünter Erdwall, Mauer zur Sicherung des Erdwalls, Höhe ca. 1,50 m, Länge ca. 20 m

Errichtung von Fahrradhaus (ca. 2,0 m x 5,0 m) und Verkaufshütte (ca. 3,70 m x 3,0 m) jeweils mit Flachdach

Anbau für Müll mit Pultdach (ca. 3,0 m x 9,0 m)

2 beleuchtete Werbeschilder mit den Maßen ca. 1,80 m x 2,00 m (davon beleuchtet 1,80 m x 0,8 m)

#### **Bebauungsplan**

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“

Werbeanlagen, Einfriedigungen, Zufahrten und 1 Stellplatz pro Wohneinheit in den privaten Grünflächen zulässig

Satteldach 40-45°

#### **Befreiungen**

- 33 Parkplätze auf privater Grünfläche
- Außerdem auf der Grünfläche: Spielbereich, Verkaufshütte, Fahrradhaus, Zaun  
1 Werbeschild im neuen Baubereich der Stellplätze und 1 Werbeschild im Zufahrtsbereich der bestehenden Stellplatzanlage
- Stützmauer Höhe 1,5 m

## **Ausnahmen**

Abweichende Dachneigung/Dachform der Nebengebäude (Fahrradhaus, Müll und Verkaufshütte)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Errichtung von insgesamt 33 Parkplätzen soll an den Bedarf der Gaststätte angepasst werden. Grundsätzlich ist 1 Stpl. / WE auf privaten Grünflächen zulässig. Da es sich hier um eine gewerbliche Nutzung handelt sind alle Stellplätze zu befreien. Die Ausführung in Schotterterrassen entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Städtebaulich sieht die Verwaltung an dieser Stelle keine Beeinträchtigungen, zumal die Ausführung in Schotterterrassen vorgesehen ist und somit in diesem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Zulässig sind Einfriedigungen aus Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m. Drahtzäune sind einzugrünen. Die Errichtung von Stützmauern bedürfen der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und Garagen können mit Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und bedürfen die Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Auch wenn in der Begründung des Bebauungsplans die Durchgrünung des Gebiets als Ziel genannt ist, sieht die Verwaltung die Planung noch nicht als Verletzung der Grundzüge der Planung, da die Begrünung des Gebiets aufgrund der großzügigen Grundstücksgrößen weiterhin gegeben ist.

Die Verwaltung empfiehlt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen und den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ortschaftsrat stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis (Empfehlungsbeschluss).

Frau Boßhart ist beim TOP 1 befangen und nimmt bei den Bürgern Platz.

Frau Gehweiler führt in den Tagesordnungspunkt ein und erläutert anhand von Plänen das Bauvorhaben und die notwendigen Befreiungen.

## Diskussion

Die Verwaltung kann den Befreiungen zustimmen. Die Parkplätze sind wichtig und gut für den Gastronomiebetrieb.

Herr Kreidler findet die Parkplatzerweiterung eine gute Sache und wird dem Bauvorhaben zustimmen.

## B E S C H L U S S:

Der Ortschaftsrat beschließt einstimmig, den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis (Empfehlungsbeschluss).

- 2 **Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes**  
**Dachausbau und Einbau einer Wohnung mit Gaube und Loggia, sowie Neubau eines Treppenhauses auf dem Flst.Nr. 1568 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 4**  
**Vorlage: 2024/359**

## Beratungsunterlage

### Planung

Bestand Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude

Dachausbau, Einbau einer Wohnung mit Gaube und Loggia

Gaube Flachdach DN 2° Blecheindeckung, ca. 5,84 m breit x 2,50 m hoch

Neue Wohnfläche ca. 43,19 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss kein Vollgeschoss 58,88 m<sup>2</sup> =< 2/3 OG

5 neue Dachflächenfenster

PV neu, Solar Bestand

### Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier gilt die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Riedheim (21.10.1994). Die Zulässigkeit richtet sich somit nach den Festsetzungen der Satzung und § 34 BauGB.

Maßgebliche Regelungen:

- II Vollgeschosse, max. WH 6,50 m
- Haupt- und Nebengebäude Sattel- oder Walmdach DN 30-45°
- je Dachseite 1 Dachflächenfenster mit max. 0,70 m Breite und 1,20 m Höhe zulässig
- Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachfläche max. 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe
- Einzellänge der Gaube maximal 2,50 m
- Je angefangene Grundstücksfläche ist 1 WE zulässig

## **Befreiungen**

- Überschreitung der Breite und Anzahl der Dachflächenfenster je Dachfläche
- Auf der Nord-Westseite ist bereits ein Dachflächenfenster vorhanden.  
Es sind 5 weitere geplant:
  - 1 DFF Nord-Westseite mit ca. 0,78 m breit x 0,98 m hoch;
  - 4 DFF Süd-Ostseite mit je ca. 1,14 m breit x 1,18 m hoch
- Überschreitung der Gaubenbreite um ca. 3,34 m
- Überschreitung der Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachfläche auf der Nord-Westseite

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 403 m<sup>2</sup>. Die durch die Wohnraumerweiterung entstehende 2. WE ist somit zulässig.

Im Dachgeschoss sind zur Belüftung und Belichtung der Räume 5 zusätzliche Dachflächenfenster geplant. Ein Dachflächenfenster wird im Treppenhaus eingebaut, eins im Bereich der Garage, diese dienen jeweils zur Belichtung.

Die Gesamtlänge der geplanten Gaube mit Loggia auf der Nord-Westseite beträgt statt 2,50 m 5,84 m und ist um 1,17 m von der Traufwand zurückversetzt und tritt nach Sicht der Verwaltung sehr zurückhaltend in Erscheinung.

Das Treppenhaus ist im Scheunenbereich geplant. Brandschutztechnische Belange werden vom Baurechtsamt geprüft.

Es wurden bereits Befreiungen innerhalb des Plangebiets erteilt, auch hinsichtlich der Dachflächenfenster. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass sich das Vorhaben einfügt und empfiehlt dem Bauvorhaben zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu und stimmt den o.g. Befreiungen zur Abrundungssatzung gemäß § 31 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).

Frau Gehweiler stellt den nächsten Bauantrag anhand von Bauplänen vor. Eine Diskussion entfällt, da es keine Fragen gibt. Das Stadtbauamt bittet den Ortschaftsrat um Zustimmung der nötigen Befreiungen.

## **B E S C H L U S S:**

Der Ortschaftsrat beschließt einstimmig, dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB und den o.g. Befreiungen zur Abrundungssatzung gemäß § 31 BauGB zuzustimmen (Empfehlungsbeschluss).

### **3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

Hier gibt es heute nichts zu berichten.

### **4 Bürgerfrageviertelstunde**

Herr Schür erkundigt sich, ob der Ortsvorsteher Bernd Brielmayer eine Stellungnahme zum Thema Windkraft formulieren wird, was dieser verneint.

Die Stellungnahme formuliert die Verwaltung und diese wird im Gemeinderat beschlossen. Momentan geht es um die Suche nach geeigneten Flächen. 2 % der Flächen müssen für Windkraft und Freiflächenphotovoltaik ausgewiesen werden. Die Planungshoheit habe das Landratsamt. In einem 2. Schritt kann die Kommune dann Einspruch einlegen. Herr Schür erkundigt sich, ob es gut wäre, jetzt vielleicht schon Einspruch einzulegen und sich dagegen zu stellen. Herr Brielmayer antwortet, dass das seiner Meinung nicht viel bewirken wird. Schritt 1 sei die Flächensuche und Schritt 2 dann die Diskussion oder ein möglicher Einspruch. Die Verwaltung wird aber in der Stellungnahme auf mögliche Gefahren und Bedenken hinweisen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 18:50 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer  
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch  
Protokollantin

Ortschaftsratsrat Riedheim

Ortschaftsratsrat Riedheim