

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

Sitzungsdatum: Montag, den 09.09.2024
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:30 Uhr
Ort, Raum: Leimbach Kindergarten St. Josef in Leimbach

Anwesend:

Mitglieder

Herr Jonas Alber
Frau Julia Heimgartner
Frau Sabrina Heiß
Herr Christian Keßler
Herr Martin Looser

Ortsvorsteher

Herr Bernd Brielmayer

Protokollführung

Frau Franziska Stegmüller-Wüst

von der Verwaltung

Herr Matthias Schäfer

Abwesend:

Mitglieder

Frau Julia Boßhart entschuldigt

Tagesordnung:

1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

1.1 Nutzungsänderung - Umbau zu drei Ferienwohnungen mit Hobbyräumen auf dem Flst.Nr. 27 der Gemarkung Riedheim, Hepbacher Straße 19

Vorlage: 2024/437/1

1.2 Neubau einer Terrassenüberdachung mit Windschutzverglasung im EG auf dem Flst.Nr. 525 der Gemarkung Riedheim, Sonnenhalde 8

Vorlage: 2024/440/1

3 Bürgerfrageviertelstunde

4 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

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

1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

1.1 Nutzungsänderung - Umbau zu drei Ferienwohnungen mit Hobbyräumen auf dem Flst.Nr. 27 der Gemarkung Riedheim, Hepbacher Straße 19 **Vorlage: 2024/437/1**

Beratungsunterlage

Planung

Im Bestandsgebäude, bestehend aus Wohnung (Südseite) und ehemals landwirtschaftlich genutztem Teil, soll der nördliche Teil der alten Scheune zu drei Ferienwohnungen mit Hobbyräumen umgenutzt werden.

- Umbau des Erdgeschosses
- Errichtung von 2 offenen Außentritten zu je einer FeWo im 1. OG
 - Nordwest, innerhalb Dachvorsprung
 - Südwest, innerhalb Dachvorsprung
- Umbau des bestehenden Obergeschosses mit Dachgeschoss (Studio)
- kein zusätzliches Vollgeschoss
- Einbau von 4 Dachflächenfenstern
- 2 neue Stellplätze für FeWo (keine Angabe zum Bodenbelag)

Bebauungsplan

- „Hepbach Ortskern 1. Änderung“ (rechtskräftig: 12.04.2001)
 - Dorfgebiet MD
 - 2 Vollgeschosse; GRZ 0,4
 - 2 WE
 - Der Einbau von Dachflächenfenstern bedarf der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt (Örtl. Bauvorschrift)
 - Geschlossene Außentritten als Zugang zum Obergeschoss ausgeschlossen (Örtl. Bauvorschrift)
 - Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Örtl. Bauvorschrift)

Befreiung

Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze mit der Errichtung der Außentreppe um 6,3 m². Diese liegt auf einer Fläche für Landwirtschaft (auf eigenem Grundstück).

Nutzungsänderung: Herstellung von 3 Ferienwohnungen anstelle von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche

Stellungnahme der Verwaltung

Dachflächenfenster sind heute i.d.R. genehmigungsfähig. Im Planungsgebiet wurden bereits Dachflächenfenster genehmigt.

Die Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze mit der Außentreppe um 6,3 m² ist geringfügig. Die Treppe liegt auf einer ausgewiesenen Fläche für Landwirtschaft, allerdings innerhalb des eigenen Grundstücks und unterhalb des bestehenden Dachvorsprungs. Aus Sicht der Verwaltung hat die Überschreitung keine Auswirkung auf die Nachbarn und ist städtebaulich vertretbar. Die Treppe soll zudem einen kurzen Rettungsweg ermöglichen.

Eine Nutzung als Ferienwohnung ist im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ferienwohnungen sind in Abstimmung mit dem Baurechtsamt nicht zu den Wohneinheiten für Wohnen zu rechnen, die drei geplanten Ferienwohnungen sind daher zulässig.

Eine positive Beurteilung des Bauvorhabens wird empfohlen.

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer stellt den Tagesordnungspunkt vor und übergibt das Wort an Frau Stegmüller-Wüst vom Stadtbauamt. Sie stellt den Bauantrag vor.

1. BA Hepbacher Straße 19

Nutzungsänderung – Umbau zu drei Ferienwohnungen

Befreiungen:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze mit der Errichtung der Außentreppe um 6,3 m². Diese liegt auf einer Fläche für Landwirtschaft (auf eigenem Grund)
- Nutzungsänderung: Herstellung von 3 Ferienwohnungen anstelle von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

B E S C H L U S S

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

1.2 Neubau einer Terrassenüberdachung mit Windschutzverglasung im EG auf dem Flst.Nr. 525 der Gemarkung Riedheim, Sonnenhalde 8
Vorlage: 2024/440/1

Beratungsunterlage

Bisheriges Verfahren	Baugenehmigung 04.12.2003 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, inkl. Befreiungen
Hier	Neubau Terrassenüberdachung mit Windschutzverglasung im Erdgeschoss

Planung

Bestehende Terrasse / Balkon, Maße: ca. 3,44 m x 3,00 m = ca. 10,32 m²

Neu: Überdachung als Flachdach mit DN 2° und öffnenbarer Windschutzverglasung, Ausführung als kalter Wintergarten

Bebauungsplan

„Hepbach – Ortskern, 1. Änderung“ (rechtskräftig: 20.10.2000)

- Gebietscharakter – WA
- Satteldach 35°-45°

Befreiungen

- Überschreitung des Baufensters mit der Überdachung und den Windschutzelementen um ca. 10,32 m²
- Abweichende Dachform / Dachneigung im Bereich der Terrassen- / Balkonüberdachung (Flachdach mit 2° DN)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Überschreitung des Baufensters durch den Balkon wurde bereits 2003 genehmigt. Der „kalte“ Wintergarten zählt nicht zur Wohnfläche. Die GRZ ändert sich nicht, da der Balkon bereits im Bestand berücksichtigt ist. Es gibt keine Festsetzungen bzgl. GFZ.

Die Verglasung ist daher aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Gemäß Bebauungsplan können untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkonüberdachungen) mit Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt davon abweichende Dachformen und Dachneigungen haben.

Die Verwaltung empfiehlt den o.g. Befreiungen zuzustimmen

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer stellt den Tagesordnungspunkt vor und übergibt das Wort an Frau Stegmüller-Wüst vom Stadtbauamt. Sie stellt den Bauantrag vor.

BA Sonnenhalde 8

Neubau einer Terrassenüberdachung mit Windschutzverglasung im EG

Befreiungen:

- Überschreitung des Baufensters mit der Überdachung und den Windschutzelementen um ca. 10,32 m².
- Abweichende Dachform / Dachneigung im Bereich der Terrassen- 7 Balkonüberdachung (Flachdach mit 2° DN).

B E S C H L U S S

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

2 Bürgerfrageviertelstunde

Es werden keine Fragen gestellt.

3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

1) Starkregen und seine Folgen

Das Thema Gräben nach den Starkregenereignissen ist immer noch aktuell und bringt folgende Fragen auf:

Bei der Begehung kam die Frage auf, warum nicht gemulcht wird. Dass der Bauhof jetzt in die Schräge rein ausgehoben hat wird kritisch beurteilt, da alles wieder reinrutscht.

Am Kapellenweg hat der Bauhof wohl den Aushub noch nicht weggefahren, der nun getrocknet ist. Der Bauhof ist derzeit intensiv beschäftigt um einen Punkt nach dem anderen abzuarbeiten. Es wird kritisiert, dass der Schlamm in Etappen rausgeholt wird, das reicht

aber wohl nicht aus. Es wird ein Treffen mit Frau Gehweiler und den Landwirten angesprochen.

Herr Ortsvorsteher Brielmayer wird in der Gemeinderatssitzung nachfragen.

Am Mühlbach verhält es sich ähnlich. Herr Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass das eine Fremdfirma machen wird.

Der Maisacker auf dem Flst. Nr. 649 – Kreidler ist überflutet. Hierzu gab es mehrere Anfragen bei Frau Gehweiler.

In Bezug auf den Grabenpflegeplan von Dr. Fitz ist in Zusammenarbeit mit der Stadt wird die Frage gestellt, wie die organisatorischen Abläufe sind. Wer ist Auftraggeber, wer Bauleiter? Herr Ortsvorsteher Brielmayer will hierzu Informationen einholen.

Der Muldenbach ist bereits fast bei der Trafostation. Wird hier noch ausgegraben und wenn ja wie? Böschung oder betoniert? Dort muss auf jeden Fall was unternommen werden. Es wäre gut, wenn es hierzu in der nächsten Sitzung einen Sachstandsbericht geben wird.

In Stadel hat sich der Weg durch Auswaschungen bereits vergrößert. Vor Jahren wurden Steine angebracht, diese sind mittlerweile ausgeschwemmt. Hierzu kommt die Frage, ob in absehbarer Zeit geplant ist die zu Straße zu reparieren, da Sorge besteht, dass es sonst keine Zufahrt mehr geben wird.

Eine ganz zentrale Frage ist, ob es für mögliche weitere Katastrophenfälle wie den Starkregen einen Plan für präventive Maßnahmen gibt.

Eine Stellungnahme vom Förster wäre wünschenswert, da einiges an Baumstämmen vom Wald runtergekommen ist. Es wird vorgeschlagen, den Förster Herrn Burger zur nächsten Sitzung einzuladen.

2) Gemeinderatssitzung am 10.09.2024

Stichwort Baugebiet Klosteröschle:

hierzu antwortet Herr Ortsvorsteher Brielmayer, dass das Gemarkung Markdorf ist.

Interimsgebäude Grundschule Leimbach:

Der Vertrag läuft ab, soll aber um 3 Jahre verlängert werden, da es derzeit keine Förderung gibt. Die Pläne zum Ausbau der Ganztagesbetreuung gibt es, aber man muss derzeit abwarten, ob man das Geld bekommt. Es wird per Los entschieden welche Gemeinden / Kommunen / Städte die beantragten Fördergelder bekommen.

Gibt es einen jährlichen Sachstandsbericht über die aktuellen Schülerzahlen? Dies wäre auch im Kontext mit Historie, Einwohnerzahl und Geburtenzahl interessant. Auch eine Aufschlüsselung für Riedheim (Kita + Schule) wird angeregt. AW: Der Bericht wird im Gemeinderat vorgestellt.

Glasfaserausbau:

Wenn die Maßnahme bis Ende des Jahres nicht fertiggestellt ist, verfällt die Förderung. Der Tiefbau meint bis Ende September. Es gab wohl Schwierigkeiten.

PV-Anlage:

Die Ausschreibung Vereinshaus Hepbach, Kindergarten, Feuerwehrhaus, Rathaus, Narrenzunft und Kindergarten St. Martin Ittendorf wird voraussichtlich in der Gemeinderatssitzung

am 10.09.2024 vergeben. Statt 231.000 € nun 157.00 €. Der Preis ist sehr günstig worüber man sehr froh ist.

Es wird im Gespräch weiter auf die Anlagen eingegangen: Welche Leistungen haben diese, Modul / Kilowatt piek? Es sind keine Berechnungen ersichtlich um die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität nachvollziehen zu können.

Es wird vorgebracht, dass es sinnvoll ist erstmal die Dächer zu belegen.

Wie groß ist die tarifliche Einspeisung?

Herr Alber fügt an, dass diese für private Haushalte bei ca. 6 Cent liegt, die Stadt aber mehr bekommt.

Bürgerdach:

Ein Bürger fragt nach, ob die Stadt hier etwas ankauft. Dies betrifft nicht die Stadtverwaltung, die Entscheidung liegt bei der Gemeinde. Die Anlage ist aber sehr abgenutzt, daher wird die Rentabilität in Frage gestellt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:35 Uhr die Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer
Vorsitzender

gez. Franziska Stegmüller-Wüst
Protokollführer

Ortschaftsrat Riedheim

Ortschaftsrat Riedheim