

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

Sitzungsdatum: Montag, den 08.12.2025
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:45 Uhr
Ort, Raum: Leimbach Kindergarten St. Josef in Leimbach

Anwesend:

Mitglieder

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

Ortsvorsteher

Herr Bernd Brielmayer

Protokollführung

Jens Ortolf

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler

Abwesend:

Mitglieder

Frau Julia Boßhart
Frau Sabrina Heiß

Tagesordnung:

- 1 Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes**
Erweiterung der bestehenden Wohneinheit und Einbau von zwei Dachgauben auf dem Flst.Nr. 2109/4 der Gemarkung Riedheim, Stadel 11
Vorlage: 2025/761/1
- 2 Bürgerfrageviertelstunde**
- 3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

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

1 Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes
Erweiterung der bestehenden Wohneinheit und Einbau von zwei Dachgauben auf dem Flst.Nr. 2109/4 der Gemarkung Riedheim, Stadel 11
Vorlage: 2025/761/1

Beratungsunterlage

Planung

Das Bestandsgebäude ist ein Doppelhaus, bei dem sich die Hälften in ihrer Größe massiv unterscheiden. Während die westliche Hälfte sehr klein ist, überwiegt die östliche Seite in Fläche und Dimension.

Um für die kleinere Hälfte (West) mehr Wohnraum zu gewinnen, soll nun diese Hälfte einen Teil der östlichen und somit größeren Hälfte bekommen. Dadurch entsteht eine Verschiebung der Flurstücksgrenze, Flst. 2109/4 wird flächenmäßig vergrößert und Flst. 2109 verkleinert. Im Zuge der Erweiterung der westlichen Hälfte wird die Kommunwand verschoben neu ausgebildet.

Die Anzahl der Wohneinheiten ändert sich nicht, da die Wohneinheit Ost lediglich vergrößert wird um mehr Wohnraum zu schaffen.

Anstelle der bestehenden kleinen Gaube soll nun ein Zwerchhaus entstehen: DN 15°;
ca. 4,10 m breit ($< \frac{1}{2}$ vom gesamten First)

auf der Nordseite ist eine Gaube geplant: DN 12°; Länge ca. 6,50 m ($< \frac{1}{2}$ vom gesamten First)

Bebauungsplan

Das geplante Bauvorhaben liegt im Satzungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Stadel“ (rechtskräftig: 24.01.2003).

Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet MD

Anzahl der Wohneinheiten: je Einzelhaus max. 3 WE, je Doppelhaushälfte max. 2 WE; 2 VG; WH max. 6,50 m (Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut, bezogen auf die vorhandene Geländehöhe in der Mitte der talseitigen Außenwand des geplanten Baukörpers); bei DHH gilt die max. zulässige WH als festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

Dachgestaltung: Satteldächer, 36° – 50° Dachneigung, untergeordnete Dachflächen können mit Zustimmung der Stadt davon abweichende Dachneigungen und Dachformen erhalten;

Nur Schleppgauben zulässig; je Dachfläche bis zu insg. $\frac{1}{2}$ der Firstlänge zulässig;

Abstand zum Ortsgang mind. 2,50 m

Dacheinschnitte und Zwerchhäuser nicht zulässig

Abweichungen / Ausnahmen / Befreiungen

- Zwerchhaus statt Gaube
- Überschreitung der Wandhöhe im Bereich Zwerchhaus um ca. 1,62 m

- Unterschreitung Abstand der Gaube Nord zum Ortgang um ca. 0,23 m (Abweichung von ÖBV)
- Abweichende Dachneigung Gaube / Zwerchhaus (12° / 15°) (Abweichung von ÖBV)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführung als Zwerchhaus und die damit einhergehende Überschreitung der Wandhöhe ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Die Traufe wird nicht unterbrochen und somit die Wandhöhe nicht direkt wahrgenommen.

Örtliche Bauvorschrift

Die Unterschreitung des geforderten Abstands von der Gaube Nord zum Ortgang ist dem Grundriss geschuldet und geringfügig.

Die Unterschreitung der Dachneigung bezieht sich auf untergeordnete Dachflächen, Ähnliches wurde auch bereits innerhalb des Plangebiets (Garage Pultdach 5°) befreit.

„Durch die Änderung der LBO im Jahre 1996 hat der Landesgesetzgeber den § 74 LBO dahingehend geändert, dass örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzung eines Bebauungsplanes erlassen werden können. Damit findet für, ab diesem Zeitpunkt (1.1.1996) erlassene örtliche Bauvorschriften, einheitlich nur noch § 56 LBO für Ausnahmen und Befreiungen Anwendung und nicht mehr § 31 BauGB. Eine Befreiung ist nach § 56 unter folgender Voraussetzung nur möglich: LBO § 56 Abs. 2 Satz 1: zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, Teilung von Wohnungen oder Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.“

Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 56 sind aus Sicht der Verwaltung gegeben, da es sich bei dem Vorhaben um einen Ausbau handelt.

Das Zwerchhaus wie auch die Gaube fügen sich aus Sicht der Verwaltung harmonisch in den Baukörper ein.

Die Verwaltung empfiehlt, den o.g. Abweichung/Ausnahmen/Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer erläutert den Tagesordnungspunkt und übergibt an Frau Gehweiler vom Stadtbauamt. Sie erläutert den Punkt anhand einer Präsentation. Es handelt sich um ein Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen, einer Dachneigung von 36 bis 50° und einer maximalen Wandhöhe von 6,50m. Es soll eine neue Grundstücksteilung erfolgen. Dafür wird die Kommunalwand verschoben und neu ausgebildet. Die Klarstellungssatzung für Stadel legt fest, dass bei einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten sein dürfen sowie nur

Schleppgauben zulässig. Es finden bestimmte Abweichungen der Festsetzungen statt: Zwerchhaus statt Gaube, Überschreitung der Wandhöhe im Bereich Zwerchhaus um ca. 1,62 m, Unterschreitung Abstand der Gaube Nord zum Ortgang um ca. 0,23 m (Abweichung von ÖBV) sowie eine Abweichende Dachneigung Gaube / Zwerchhaus (12° / 15°) (Abweichung von ÖBV). Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 56 sind aus Sicht der Verwaltung gegeben, da es sich bei dem Vorhaben um einen Ausbau handelt. Das Zwerchhaus wie auch die Gaube fügen sich aus Sicht der Verwaltung harmonisch in den Baukörper ein und die Verwaltung empfiehlt, den o.g. Abweichung/Ausnahmen/Befreiungen zuzustimmen.

B E S C H L U S S

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

2 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Mair möchte wissen, ob im mittleren Lettenweg eine Laterne später als 22:30 Uhr ausgeschaltet werden kann. Gerade wenn Veranstaltungen sind sieht man kaum etwas. Aktuell ist jede 2. Lampe durchgehend beleuchtet. Die Laterne an der Ecke Erlenweg / Mittlerer Lettenweg leuchtet nur in den Erlenweg. Die Anlieger wünschen sich eine Änderung der Leuchtdauer. Frau Gehweiler antwortet, dass die Situation vor Ort noch mal angeschaut wird und mit NetzeBW Kontakt aufgenommen wird.

Zudem möchte er wissen wann die Straße gerichtet wird. Hier erklärt Frau Gehweiler, dass eine Firma den Auftrag erhalten hat und damit schon hätte beginnen sollen. Frau Gehweiler setzt sich mit der Firma in Verbindung.

3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Zu diesem Punkt gab es keine Wortmeldungen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 18:45 Uhr die Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer
Vorsitzender

gez. Jens Ortolf
Protokollführer

Ortschaftsrat Riedheim

Ortschaftsrat Riedheim