

**N i e d e r s c h r i f t**  
**über die 8. öffentliche Sitzung**  
**des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Ramsen**  
**am Montag, dem 8. März 2021**  
**in der AGTSV Turnhalle, Haptstr. 3 in Ramsen**

Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr  
Ende der Sitzung: 19:20 Uhr

Die schriftliche Einladung der Ausschussmitglieder erfolgte am 01.03.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte erfolgte in der Ausgabe vom 03.03.2021 des Amtsblattes der Verbandsgemeinde Eisenberg „Treffpunkt“.

**Anwesend waren**

Anzahl der Ausschussmitglieder:	7
Zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen:	7
Anwesend waren:	7
Nicht anwesend waren:	--

**Anwesend:**

Vorsitzende/r

Herr Arnold Ruster

SPD-Fraktion

Herr Kevin Pätzold

Herr Klaus Rech

CDU-Fraktion

Herr Wolfgang Steitz

Herr Daniel Vogt

FWG-Fraktion

Herr Heiko Bauer

Herr Lothar Rauth

Herr Jürgen Rödel

Beigeordnete/r

Herr Gunther Jung

Herr Markus Mattern

von der Verwaltung

Herr Lothar Görg

Gäste

Herr Helmut Pätzold, Fraktionsvors. SPD

Herr Thomas Schwalb, Fraktionsvors. CDU

Schriftführerin

Frau Michaela Zerner

**Abwesend:**

---

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

1. Bauangelegenheiten
- 1.1. Bau eines Wohngebäudes ohne Unterkellerung in zweiter Reihe in der Pfaffenhecke  
Vorlage: 0470/FB 2/2021
- 1.2. Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Stellplätzen Am Eisbach  
Vorlage: 0475/FB 2/2021
- 1.3. Nutzungsänderung und Anbau an das best. Seniorenheim  
Vorlage: 0476/FB 2/2021
- 1.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Ripperterstraße  
Vorlage: 0478/FB 2/2021
- 1.5. Aufstockung der bestehenden Doppelgarage zu Wohnraum in der Stauer Straße im Baugebiet Am Stauer Weg;  
Befreiung vom Bebauungsplan  
Vorlage: 0479/FB 2/2021
- 1.6. Neubau von 2 Balkonen Am Klosteracker  
Vorlage: 0480/FB 2/2021
2. Mitteilungen und Anfragen

**Nichtöffentlicher Teil**

1. Bauangelegenheit
2. Mitteilungen und Anfragen

Der Vorsitzende, Ortsbürgermeister Arnold Ruster, eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Ramsen und stellt fest:

- a) Die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung der Ausschussmitglieder.
- b) Dass der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig versammelt ist.  
Die Beschlussfähigkeit ist während der ganzen Sitzung gegeben.
- c) Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

## **Tagesordnung**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1. Bauangelegenheiten**

##### **1.1. Bau eines Wohngebäudes ohne Unterkellerung in zweiter Reihe in der Pfaffenhecke**

Wegen Sonderinteresse nach § 22 GemO nehmen Ausschussmitglied Kevin Pätzold und Fraktionsvorsitzender Helmut Pätzold an der Beratung und Beschlussfassung dieses Tagesordnungspunktes nicht teil.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Pfaffenhecke ein eingeschossiges Wohngebäude ohne Unterkellerung mit Flachdach in zweiter Reihe hinter dem bestehenden Gebäude zu errichten. In dem Bestandsgebäude befindet sich neben einer Wohnnutzung eine Podologische Praxis, die der Antragsteller betreibt. Um dort zukünftig wohnen zu können, soll das geplante Wohngebäude im hinteren, von der Straße abgewandten Teil des Grundstückes errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Pfaffenhecke. Dort gibt es keinen Bebauungsplan. Das Gebäude muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Grundsätzlich dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise kann auch eine Wohnnutzung zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Dies ist hier der Fall. Auch andere Gebäude wurden bereits im hinteren Bereich der Grundstücke des Gewerbegebietes Pfaffenhecke errichtet. Zudem werden die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken mit dem Bau eingehalten. Auch ein Flachdach fügt sich in das bestehende Gewerbegebiet ein. Für die Belange der Gemeinde Ramsen entstehen durch den Bau keine Beeinträchtigungen. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Ein Auszug der Planung liegt den Ausschussmitgliedern vor.

### **Beschluss:**

Gegen den geplanten Bau eines Wohngebäudes ohne Unterkellerung in zweiter Reihe bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

## **1.2. Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Stellplätzen Am Eisbach**

Die Bauherren haben das Baugrundstück im Baugebiet „Wohn- und Mischbaufläche Pfaffenhecke“ erworben. Der Bebauungsplan gibt vor, dass zum einen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40 ° zulässig sind und zum anderen für diesen Bereich Aufenthaltsräume ab einer Höhe von 2,5 m über Grund so auszubilden sind, dass auf der dem Sportplatz zugewandten Seite nur dauerhaft verschlossene Fenster eingebaut werden dürfen. Eine ausreichende Be- und Entlüftung ist ggf. durch eine künstliche Lüftung sicherzustellen. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund eines Lärmgutachtens.

Von diesen Festsetzungen beantragen die Bauherren eine Befreiung vom Bebauungsplan. Zum einen möchten die Bauherren ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 22 ° errichten, zum anderen sollen die Fenster im 1. Stock als zu öffnende Schallschutzfenster einschließlich einer kontrollierten Lüftungsanlage gebaut werden. Als Begründung wird vom Bauherrn ausgeführt, dass durch die geforderte Mindestdachneigung von 30 ° ein zusätzlicher, nicht gewünschter, begehbare Dachraum mit erhöhten Herstellungskosten entstehen würde und dauerhaft geschlossene Fenster zu erhöhten Reinigungskosten und einer Einschränkung des persönlichen und individuellen Lüftungsverhalten der Schlafräume führen würde.

Im Baugebiet wurde bereits im Jahr 2018 eine Befreiung der Dachneigung auf 20 ° vom Gemeinderat erteilt. Allerdings gibt es bisher kein Zeltdach des Häusertyps Stadtvilla im Baugebiet. Ein Auszug der Planung liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Die Verwaltung empfiehlt, von den Festsetzungen der geforderten dauerhaft verschlossenen Fenster im 1. OG nicht abzuweichen, da die Festsetzung zum Schutz der Gesundheit der Angrenzer des Sportplatzes entstanden ist. Sollte die Gemeinde hiervon eine Befreiung erteilen, steht den Eigentümern der Klageweg bei Überschreitung von Geräuschmissionen offen. Über die Befreiung der Dachform und der Dachneigung wird um Entscheidung gebeten. Die sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

### **Empfehlung:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit einer Gegenstimme zu der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan zur Errichtung eines Zeltdaches mit einer Dachneigung von 22° zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zu der beantragten Befreiung, die Fenster im ersten OG als zu öffnende Schallschutzfenster einschließlich einer kontrollierten Lüftungsanlage zu bauen, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss dem Gemeinderat einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

## **1.3. Nutzungsänderung und Anbau an das best. Seniorenheim**

An dem bestehenden Altenheim an der Klosterstraße soll ein Anbau vorgenommen werden in dem eine Küche eingerichtet wird. Bisher war die Küche für das Seniorenheim in einem Gebäude an der Pfaffenhecke untergebracht. Diese soll verlegt werden, um die Versorgung der Bewohner unmittelbar vor Ort sicherstellen zu können.

Der Leichenraum, der bisher im Hauptgebäude untergebracht war, soll in ein Nebengebäude verlegt werden. Für das Nebengebäude ist eine Nutzungsänderung erforderlich.

Die Pläne der Baumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen liegen den Ausschussmitgliedern vor. Die baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Es bestehen keine Bedenken gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

### **Beschluss:**

Gegen den Anbau zur Einrichtung einer Küche sowie gegen den Umbau des Nebengebäudes zur Einrichtung eines Leichenraumes bestehen keine Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig.

#### **1.4. Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Ripperterstraße**

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück in der Ripperterstraße ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine Baulücke im bebauten Bereich der Ripperterstraße. Für das Baugrundstück besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung hat nach der Umgebungsbebauung zu erfolgen.

Da das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten ist, handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude, das aus Sicht der Straße nur als eingeschossiges Gebäude sichtbar ist, da es sich um ein Hanggelände handelt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22 °. In der Umgebung gibt es Sattel- und Walmdächer und bereits auch Dächer mit einer geringen Dachneigung. Zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Ein Auszug aus der Planung liegt den Ausschussmitgliedern vor.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Ripperterstraße zu erteilen. Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken.

#### **1.5. Aufstockung der bestehenden Doppelgarage zu Wohnraum in der Staufer Straße im Baugebiet Am Staufer Weg; Befreiung vom Bebauungsplan**

Wegen Sonderinteresse nach § 22 GemO nimmt Ausschussmitglied Steitz an der Beratung dieses Tagesordnungspunktes nicht teil.

Der Bauherr möchte seine Doppelgarage aufstocken und zu einem zusätzlichen Wohnraum ausbauen. Die Wohnraumerweiterung soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Doppelgarage hat ein Maß von 9,49 m x 6,40 m und eine Höhe von 2,80 m mit einer Um-mauerung der sich auf der Garage befindenden Terrasse. Die Wohnraumaufstockung umfasst eine Höhe von 3 m. Sie reicht bis zur Höhe des bestehenden Daches.

Das Grundstück befindet sich im Baugebiet Am Staufer Weg. Im Rahmen des Bauantrages werden zwei Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt. Zum einen eine Befreiung von der Dachform und zum anderen von der Dachneigung, da eine Anpassung an das bestehende Wohnhaus mit Walmdach sehr aufwendig und kostenintensiv wäre. Der Befreiungsantrag liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Gemäß Bebauungsplan sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° sowie Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15 und 25 ° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Bisher wurde im Baugebiet keine vergleichbare Befreiung erteilt. Mit der Doppelgarage wird ein Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Die sonstigen Vorschriften des Bebauungsplanes werden eingehalten. Ein Auszug aus der Planung und ein Foto des bisherigen Wohnhauses ist der Anlage beigelegt. Um Entscheidung wird gebeten.

#### **Empfehlung:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat mit einer Gegenstimme, der Befreiung vom Bebauungsplan von der Dachform und der Dachneigung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung der bestehenden Doppelgarage zu Wohnraum in der Staufer Straße zu erteilen.

## 1.6. Neubau von 2 Balkonen Am Klosteracker

Der Bauherr hat bereits zwei Balkone mit Überdachung auf seinem Grundstück Am Klosteracker errichtet. Sie wurden jedoch noch nicht baurechtlich genehmigt. Für den Bereich des Grundstückes gibt es keinen Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung hat nach der Umgebungsbebauung zu erfolgen. Nur ein Balkon ist von der Straße aus einsehbar. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden mit dem Bau der Balkone eingehalten. Die Belange der Gemeinde Ramsen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Der Bau der Balkone verursacht keine negativen Einflüsse auf die Umgebungsbebauung. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Ein Auszug aus der Planung liegt den Ausschussmitgliedern vor.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Balkonen Am Klosteracker zu erteilen. Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken.

## 2. Mitteilungen und Anfragen

### **a) Landtagswahl**

Ortsbürgermeister Ruster informiert die Anwesenden, dass sich die Wahlhelfer des Wahllokals der AGTSV Halle bereits um 7:30 Uhr zur Vereidigung treffen sollen. Er erklärt, dass mittlerweile rund 50 % der Wahlberechtigten Briefwahl beantragt haben.

### **b) Baugebiet „Bergstraße“ und „Flurer Weg“**

Der Vorsitzende berichtet, demnächst werde ein gemeinsames Gespräch bezüglich der Entwässerung und der Erschließung der beiden Baugebiete mit Bauamtsleiter Görg und dem technischen Werkleiter Zurowski stattfinden.

### **c) Veranstaltungen in Ramsen**

Aufgrund der jetzigen Corona-Bestimmungen sind keine Veranstaltungen in Ramsen geplant, erläutert Ortsbürgermeister Ruster.

Im nichtöffentlichen Teil berät der Bau- und Umweltausschuss die Ausgestaltung des zukünftigen Baugebiets „Am Gäßchespfad“ vor.

Schriftführerin:

Gez.: Michaela Zerner  
Verwaltungswirtin

Vorsitzender:

Gez.: Arnold Ruster  
Ortsbürgermeister