

N i e d e r s c h r i f t

über die 9. öffentliche Sitzung

des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Ramsen

am Montag, dem 5. Juli 2021 im Schützenhaus in Ramsen

Beginn der Sitzung: 18:33 Uhr
Ende der Sitzung: 19:35 Uhr

Die schriftliche Einladung der Ausschussmitglieder erfolgte am 28.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte erfolgte in der Ausgabe vom 30.06.2021 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 Helmut Pätzold

Vertretung für Herrn 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

Gäste

Herr Thomas Schwalb

Schriftführer

Herr Christopher Krill

Abwesend:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Nutzungsänderung von einem Nagelstudio in eine Wohnung in der Hauptstraße
Vorlage: 0496/FB 2/2021
2. Antrag des LBM auf Rückbau des Gehweges zwischen Kieselhof und Neuhammer
Vorlage: 0498/FB 2/2021
3. Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes in der Bahnhofstraße
Vorlage: 0499/FB 2/2021
4. Umbau Einfamilienwohnhaus mit Anbau Wintergarten und Neubau einer Doppelgarage in der Hauptstraße
Vorlage: 0501/FB 2/2021
5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses Am Eisbach mit Stellplätzen;
Antrag auf Befreiung von der Dachform, der Dachneigung und der Dachziegelfarbe
Vorlage: 0502/FB 2/2021
6. Umbau und Umnutzung der ehem. Sparkasse zum Wohnhaus in der Hauptstraße
Vorlage: 0505/FB 2/2021
7. Umbau des Wohnhauses und Neubau von zwei Carports Am Margarethenacker
Vorlage: 0508/FB 2/2021
8. Neu: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Am Eisbach; Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan "Pfaffenhecke" bezüglich Dachneigung und Dachziegelfarbe
Vorlage: 0510/FB 2/2021
9. Neu: Umbau des Anwesens im Mühlweg
Vorlage: 0512/FB 2/2021
10. Verkehrsschau 2021
Vorlage: 0504/FB 2/2021
- 10.1. Antrag der SPD Fraktion
- 10.2. Antrag der FWG Fraktion
11. Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

1. Grundstücksangelegenheit;
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) Auf Vorschlag des Vorsitzenden beschließt der Bau- und Umweltausschuss, die Tagesordnung wie folgt zu ergänzen:
 - 8. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage „Am Eisbach“
 - 9. Umbau des Anwesens im MühlwegDie nachfolgenden Punkte verschieben sich entsprechend.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Nutzungsänderung von einem Nagelstudio in eine Wohnung in der Hauptstraße

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

Die Antragstellerin beabsichtigt, ihr Nagelstudio in der Hauptstraße aufgrund der wirtschaftlichen Lage wegen der Corona Pandemie aufzugeben. Sie beantragt, aus dem Nagelstudio eine Wohnung herzustellen. Dabei werden keine baulichen Veränderungen der Räumlichkeiten vorgenommen. Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern mit integrierter Küche und befindet sich im Erdgeschoss des Anwesens. Ein Stellplatz ist vor der Wohnung vorhanden. Für diesen Bereich in der Hauptstraße gibt es keinen Bebauungsplan. Vielmehr ist dieser Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Gegen die geplante Nutzungsänderung bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Nach Auffassung der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Das Bauvorhaben ist in den vorliegenden Plänen dargestellt.

Beschluss:

Gegen die geplante Nutzungsänderung bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen wird einstimmig erteilt.

2. Antrag des LBM auf Rückbau des Gehweges zwischen Kisselhof und Neuhammer

Der LBM hat den Antrag gestellt, den Gehweg zwischen dem Kisselhof und dem Neuhammer zurückzubauen und den Pflasterbelag wegen des schlechten Zustands und des hohen Unterhaltungsaufwands zu entfernen. Es handelt sich um ca. 120 m Gehwegbereich außerhalb der Ortslage an der freien Strecke. Anstelle des Pflasterbelages sollen Edelsplitt und Steinsand eingebaut werden.

Der Gehweg wird vorwiegend von Bewohnern des Neuhammers benutzt, die die Bushaltestelle im Bereich des Kisselhofes nutzen. Zurzeit sind 18 Personen in den Gebäuden des Neuhammers gemeldet, davon sind 3 Personen Jugendliche im Alter von 14 – 16 Jahren. Der Antrag des LBM sowie ein Foto des Gehwegbereiches liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag des LBM auf Rückbau des Gehweges zwischen Kisselhof und Neuhammer einstimmig ab.

3. Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes in der Bahnhofstraße

Der Antragsteller plant eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes in der Bahnhofstraße. Das Grundstück befindet sich in einem Gewerbegebiet. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Pfaffenhecke. Der geplante Erweiterungsbau überragt die Bestandsgebäude nicht, hält aber die notwendige Abstandsfläche von 3 m zur Straße Pfaffenhecke nicht ein. Der Bau kann nur verwirklicht werden, wenn die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmt, denn die Hälfte der Straßenfläche kann als Abstandsfläche für das Bauvorhaben angerechnet werden. Die Pfaffenhecke hat in diesem Bereich eine Breite von ca. 8 m. Andere Gebäude in diesem Bereich wurden bereits bis zur Straße gebaut. Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung.

Das Bauvorhaben ist in den vorliegenden Unterlagen dargestellt.

Empfehlung:

Gegen die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes in der Bahnhofstraße bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

4. Umbau Einfamilienwohnhaus mit Anbau Wintergarten und Neubau einer Doppelgarage in der Hauptstraße

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Gebäude in der Hauptstraße als Einfamilienwohnhaus umzubauen und die Gewerbehalle zum Wohnraum mit Pool und Saunabereich umzunutzen. Dabei soll ein Wintergarten im südlichen Bereich des Grundstückes angebaut sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Wohnhaus auf der östlichen Grundstücksseite errichtet werden.

Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, d. h. es muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieser Bereich der Hauptstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sowie ein ausreichender Abstand zum Eisbach werden eingehalten. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Es bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das Vorhaben ist in den, den Ausschussmitgliedern vorliegenden, Unterlagen dargestellt.

Empfehlung:

Gegen den Umbau des Einfamilienwohnhauses mit Anbau eines Wintergartens und dem Neubau einer Doppelgarage und der Umnutzung der Gewerbehalle in Wohnraum bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat bei 1 Enthaltung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

5. Neubau eines Einfamilienwohnhauses Am Eisbach mit Stellplätzen; Antrag auf Befreiung von der Dachform, der Dachneigung und der Dachziegelfarbe

Der Bauherr hatte bereits in einer Bauvoranfrage einen Befreiungsantrag von der Dachform und der Dachneigung seines Bauvorhabens gestellt. Vom Gemeinderat wurde dieser Befreiung zugestimmt. Lediglich die Befreiung von der Festsetzung von dauerhaft verschlossenen Fenstern wegen Geräuschimmissionen des Sportplatzes wurde vom Gemeinderat abgelehnt.

Nunmehr wurde ein Bauantrag eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Pfaffenhecke. Der Bebauungsplan gibt vor, dass zum einen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 40 ° zulässig sind und die Dacheindeckung nur in roten bis rotbraunen Ziegeln erfolgen darf.

Der Bauherr möchte allerdings ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 22 ° sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung verwirklichen. Da der Gemeinderat dem Befreiungsantrag von der Dachform und der Dachneigung bereits bei der Bauvoranfrage zugestimmt hat, kann er die Zustimmung zur Befreiung beim nun eingereichten Bauantrag nicht verweigern. Zudem wurden bereits in diesem Baugebiet Befreiungen von der Dachziegelfarbe erteilt. Die sonstigen baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Den Befreiungsanträgen kann zugestimmt werden. Ein Auszug aus der Planung sowie die Befreiungsanträge liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Empfehlung:

Gegen den geplanten Neubau eines Einfamilienwohnhauses Am Eisbach mit Stellplätzen bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat weiterhin, der Befreiung von der Dachform als Zeltdach, der Dachneigung auf 22 ° sowie der Dachziegelfarbe mit anthrazitfarbenen Ziegeln zuzustimmen.

6. Umbau und Umnutzung der ehem. Sparkasse zum Wohnhaus in der Hauptstraße

Es ist geplant, die ehemalige Sparkasse in der Hauptstraße als Wohnhaus umzubauen und umzunutzen. Dabei wird lediglich die Fassade in Form von Fenster- und Türöffnungen verändert. Der Gebäudeeingang wird von der westlichen Gebäudeseite auf die östliche verlegt und ein Eingangsbereich von 2,49 m x 2,51 m angebaut.

Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Er ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die Parkplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die baurechtlichen Vorschriften werden eingehalten. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Pläne des Bauvorhabens liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Beschluss:

Gegen den Umbau und die Umnutzung der ehem. Sparkasse zum Wohnhaus in der Hauptstraße bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen wird einstimmig erteilt.

7. Umbau des Wohnhauses und Neubau von zwei Carports Am Margarethenacker

Der Bauherr beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus Am Margarethenacker umzubauen und zu erweitern. Im Dachgeschoss soll auf den bestehenden Eingangsbereich ein Anbau erfolgen. Zudem soll die Dachgaube an der nördlichen, zur Straße gewandten Grundstücksseite erweitert werden. Auch sollen jeweils an die nördliche und östliche Grundstücksseite Carports gebaut werden. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Da Am Margarethenacker bereits Dachgauben in dieser Größenordnung gebaut wurden, fügt sich die vergrößerte Dachgaube in die nähere Umgebung ein. Der Anbau im Dachgeschoss ist aufgrund des geringen Grenzabstandes zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 466/12 nur mit Nachbarunterschrift zulässig. Der Nachbar hat dem Bauvorhaben bereits zugestimmt. Die beiden Carports fügen sich ebenfalls in die Umgebungsbebauung ein. Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Ein Auszug der Planung liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Beschluss:

Gegen den geplanten Umbau des Wohnhauses und Neubau von zwei Carports Am Margarethenacker bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen wird einstimmig erteilt.

8. Neu: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Am Eisbach; Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan "Pfaffenhecke" bezüglich Dachneigung und Dachziegelfarbe

Am Eisbach soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden. Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Pfaffenhecke“. Es wird eine Befreiung von der vorgeschriebenen Dachneigung zwischen 30° und 40° beantragt. Das vorgefertigte Binderdach soll mit einer Dachneigung von 22 ° errichtet werden. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen eingeschossigen Bungalow, dessen Speicher nicht ausgebaut werden soll. Bereits in anderen Fällen wurde einer geringeren Dachneigung zugestimmt. Zudem soll von der vorgeschriebenen Dachziegelfarbe in roten bis rotbraunen Tönen abgewichen werden. Die Dacheindeckung soll in schwarz/anthrazit ausgeführt werden. Dies wurde in anderen Fällen in diesem Baugebiet bereits zugelassen. Den Befreiungsanträgen kann aus Gleichbehandlungsgründen zugestimmt werden. Ansonsten fügt sich das Vorhaben in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Der Befreiungsantrag und die Planunterlagen liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Empfehlung:

Gegen den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Am Eisbach bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt weiterhin, der Befreiung vom Bebauungsplan „Pfaffenhecke“ bezüglich einer Dachneigung von 22 ° und einer Dachziegelfarbe von schwarz/anthrazit zuzustimmen.

9. Neu: Umbau des Anwesens im Mühlweg

Im Mühlweg soll ein bestehendes Einfamilienhaus umgebaut werden. Es ist angedacht, im hinteren, von der Straße abgewandten Grundstücksteil eine Doppelgarage im Untergeschoss und einen unbeheizten Wintergarten mit Terrasse im Erdgeschoss anzubauen. Weiterhin soll das Vorhaus des Eingangsbereichs abgerissen und durch einen neuen Eingangsbereich ersetzt werden. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den geplanten Umbau. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Das Bauvorhaben ist in den vorliegenden Unterlagen dargestellt.

Beschluss:

Gegen den geplanten Umbau des Anwesens im Mühlweg bestehen keine baurechtlichen Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen wird einstimmig erteilt.

10. Verkehrsschau 2021

Alle zwei Jahre haben die Straßenverkehrsbehörden gemäß VwV-StVO IV. zu § 45 Abs. 3 StVO eine umfassende Verkehrsschau auf Straßen von erheblicher Verkehrsbedeutung und überall dort, wo nicht selten Unfälle vorkommen, vorzunehmen.

Mit der Verkehrsschau erfüllen die Straßenverkehrsbehörden gemeinsam mit den Straßenbaubehörden und der Polizei eine für die allgemeine Verkehrssicherheit wichtige Aufgabenstellung. Sie ist zudem ein unverzichtbares Instrument einer vorbeugenden Verkehrssicherheitsarbeit und unterscheidet sich damit deutlich von der Aufgabe der Unfallkommissionen, die erst tätig werden, wenn es gilt eine Unfallhäufungsstelle zu beseitigen.

Der Vorsitzende berichtet, dass dieses Jahr geplant ist, die Verkehrsschau Anfang September (erste Septemberwoche) durchzuführen. Das Bauamt bittet um Mitteilung, ob und welche Themen/Probleme es aus Ramser Sicht bezüglich des Straßenverkehrs gibt, die behandelt bzw. besichtigt werden sollten. Das Bauamt bittet um Rückmeldung bis spätestens zum 06.08.2021.

Der Vorsitzende informiert die Ausschussmitglieder, dass u. a. die Parksituation in der Ripperterstraße sowie die Möglichkeit, eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in der Hauptstraße einzuführen geprüft werden soll. Er bittet die Fraktionsvorsitzenden ihre Mitglieder entsprechend in Kenntnis zu setzen.

Die Ausschussmitglieder nehmen hiervon Kenntnis.

10.1. Antrag der SPD Fraktion

In Bezug auf den Antrag der SPD Fraktion informiert der Vorsitzende, dass der Stolperstein laut dem Schreiben des LBM beseitigt wird. Mehr werde an dieser Stelle vom LBM nicht umgesetzt.

Für die SPD Fraktion ist die Antwort zufriedenstellend.

Der Antrag liegt dieser Niederschrift als Anlage 1 bei.

10.2. Antrag der FWG Fraktion

Der Antrag der FWG Fraktion auf Geschwindigkeitsbeschränkung in der Hauptstraße werde in die Verkehrsschau aufgenommen, berichtet der Vorsitzende.

Der Antrag der FWG Fraktion liegt dieser Niederschrift als Anlage 2 bei.

11. Mitteilungen und Anfragen

- Am 07.07.2021 kommt der Generalvikar Andreas Steuer, als Vertreter des Weihbischofs nach Ramsen und besucht die Kindertagesstätte.
- Bezüglich des Steinabwurf an der Bockbachtalbrücke wurde mitgeteilt, dass die Bahn beabsichtigt, die Brücke 2022/2023 einer Generalsanierung zu unterziehen.
- Der Vorsitzende informiert, dass darüber nachgedacht wird am 03. Oktober ein Autofreies Eistal „Light“ durchzuführen.
- Ausschussmitglied Steitz will wissen, wie es mit der Ramser Kerwe aussieht. Der Vorsitzende wird hierzu alle Verantwortlichen zu einer Besprechung einladen.
- Ausschussmitglied Pätzold bittet darum, die Eisbach wieder säubern zu lassen. Dies sei die letzten zwei Jahre nicht mehr geschehen.
- Ausschussmitglied Resch bittet darum, die Gräben in Ramsen wieder zu säubern. Der Vorsitzende teilt mit, dass hierzu ein Bagger benötigt werde. Er wird sich darum bemühen.

Schriefführer:

Vorsitzender:

gez.: Christopher Krill
Verwaltungsfachangestellter

gez.: Arnold Ruster
Ortsbürgermeister