



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

am 18.09.2023 18:00 Uhr

Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Roger Henning

2. Gemeinderäte Technischer Ausschuss:

Beck Werner
Berg Siegfried
Döhner Rolf
Kaller Lars
Weis Siegbert

Weitere Gemeinderäte: Eckert Peter

3. Beamte, Angestellte, usw.: Eisert Gunter

4. Es fehlten

- entschuldigt: Arslan Cem, Zipf Manfred

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Sitzung durch Ladung vom 11.09.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 18.09.2023 ortsüblich bekannt gegeben wurden.

Das Kollegium ist beschlussfähig, weil 6 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und Folgendes beschlossen:

1. Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses auf Flurstück 2741 der Gemarkung Ebenheid

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 2741 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „02 EB Dorfwiesen Steinig“ in Ebenheid. Der Bauherr plant den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen und einer Garage in Massivbauweise.

Für die vorgelegte Planung werden folgende Befreiungen nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. von § 6 I 2 LBO benötigt:

- Im Nordwesten liegt eine Fläche von 6,63 m x 3,02 m des Wohnhausgrundrisses außerhalb des verspringenden Baufensters (blau gestrichelte Linie im Lageplan). Im Südwesten des Flurstücks überschreitet die Terrasse einschließlich Überdachung auf eine Länge von ca. 2,00 m das Baufenster um 0,40 m.
Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg hat 2003 keine Einwände gegen die Überschreitung des Baufensters durch das Wohnhaus auf dem angrenzenden Flurstück 2740 erhoben.
- Der Bebauungsplan schreibt bergseitig maximal 3,50 m Traufhöhe und talseitig maximal 4,50 m Traufhöhe vor.
Durch den erhöhten Kniestock (geplante Höhe: 1,50 m) liegen die Traufhöhen zwischen 5,01 m bis 5,245 m.
- Bezüglich der Dachgestaltung ist eine rote bis rotbraune sowie nichtglänzende Eindeckung vorgeschrieben.
Geplant ist die Verwendung von anthrazitfarbenem Material mit Glasur.
- Garagen sind nur dann ohne Abstandsfläche zulässig wenn ihre Wandfläche an der Grenze 25 m² nicht überschreitet.
Die geplante Wandfläche der Garage beträgt 28 m².

Der Ortschaftsrat Ebenheid hat eine Kopie der Antragsunterlagen erhalten und dem Antrag in seiner Sitzung am 13.09.2023 einstimmig zugestimmt.

Die Angrenzeranhörung wurde durch den Bauherren selbst durchgeführt und ist abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses auf Flurstück 2741 der Gemarkung Ebenheid.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

2. Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss eines vorhandenen Wohnhauses mit Garage und den Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE auf Flurstück 1225/2 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 1225/2 befindet sich im Geltungsbereich des Straßen- und Bauflichtenplanes „01 FB Stadt“ in Freudenberg.

Der Straßen- und Bauflichtenplan enthält für viele planrechtlichen Fragen keine Festsetzungen, deshalb ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach der Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) zu beurteilen.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 bereits über einem Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss des vorhandenen Wohnhauses mit Garage und dem Neubau eines Wohnhauses mit 6 WE auf Flurstück 1225/2 sowie der Errichtung einer Stützmauer auf Flurstück 1225/3 der Gemarkung Freudenberg beraten. Da nach Ansicht des Gremiums ein Wohngebäude mit 6 WE in einem durch Einfamilienhäusern geprägten Straßenzug den Grundzügen der Planung widerspricht und zusätzlichen hohen Fahrzeugverkehr verursacht hätte, für den die Lindtalstraße nicht ausreichend bemessen ist, wurde damals einstimmig beschlossen das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Durch das Gremium wurde dem Antragsteller jedoch die Zustimmung bei einer Reduzierung der Wohneinheiten signalisiert. Der Bauherr hat daraufhin seinen Antrag am 01.02.2023 zurückgezogen und nun einen überarbeiteten Antrag eingereicht.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.09.2023****Nr. 07/2023**

Der Bauherr plant hier die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen:

- Abriss der vorhandenen Garage und dem Wochenendhaus
- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE anstelle von 6 WE wie ursprünglich geplant auf dem Flurstück 1225/2.
Zwei Wohnungen im Erdgeschoss sowie zwei sogenannte Maisonette-Wohnungen, die jeweils zusammenhängend im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes angeordnet sind.
- Schaffung von 6 Stellplätzen auf dem Flurstück 1225/2, anstelle wie ursprünglich geplant auf dem gegenüberliegenden Flurstück 1225/3, wodurch auch der Bau einer Stützmauer hinfällig wird.

Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen. Es liegen zwei Einwände gegen die Maßnahme vor. Das Kreisbauamt hat in einer Vorbesprechung Zustimmung zu der geplanten Maßnahme signalisiert.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss eines vorhandenen Wohnhauses mit Garage und den Neubau eines Wohnhauses mit 4 WE auf Flurstück 1225/2 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

3. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Dachsanierung eines Nebengebäudes auf Flurstück 197 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 197 befindet sich innerhalb des nichtüberplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB und innerhalb der Gesamtanlage nach § 19 DSchG der Stadt Freudenberg, weshalb äußerliche Veränderungen an Gebäuden mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.09.2023****Nr. 07/2023**

Der Bauherr hat für die Durchführung der nachfolgend beschriebenen substanzerhaltenden Maßnahmen einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zusammen mit dem Kostenvoranschlag eines Dachdeckers eingereicht:

- Demontage und Entsorgung der vorhandenen Dachziegel
- Rückbau und Entsorgung der vorhandenen Lattung
- Austausch bzw. Ergänzung schadhafter Sparren und Pfetten im Dachstuhl sowie Ausgleich von Höhenunterschieden und Unebenheiten
- Aufbringen einer regensicheren Unterdeckung mit Holzfaser-Unterdachplatten
- Spenglerarbeiten, Anpassen Dachrinnen, Fallrohre sowie der Anschlussbleche zum angrenzenden Gebäude
- Einlattung zur Aufnahme der neuen Ziegel
- Eindeckung mit neuen Tonziegeln, Flachdachpfannen der Firma Erlus Typ E 58 (S)
- Einbau eines Dachfensters B x H = 78 cm x 118 cm

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Dachsanierung eines Nebengebäudes auf Flurstück 197 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

4. Bauantrag für die Errichtung einer Gaube auf Flurstück 182 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 182 befindet sich innerhalb des nichtüberplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB und innerhalb der Gesamtanlage nach § 19 DSchG der Stadt Freudenberg, weshalb äußerliche Veränderungen an Gebäuden auch mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Schleppgaube an der nordöstlichen Hälfte des Wohnhauses, ähnlich der bereits auf der gegenüberliegenden Gebäudehälfte vorhandenen Gaube. Durch die Maßnahme gewinnt der Antragsteller zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss, um das Treppenhaus wie geplant an diese Stelle verlegen zu können.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Bisher liegt ein Einwand gegen die Maßnahme vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für die Errichtung einer Gaube auf Flurstück 182 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

5. Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Arbeiten zur Umsetzung der Maßnahmen Naturschutzfond

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Am 28.08.2023 war der Eröffnungstermin der im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung eingegangenen Angebote für die Arbeiten zur Umsetzung der Maßnahmen Naturschutzfond.

Als eine der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung von Sandlebensräumen und Flachlandmähwiesen für das Projekt Windpark Freudenberg ist der Auftrag von 0,15 m humosem Sand auf den Ackerbrachen mit den Flurstücknummern 2333/3, 2348/3 und 2350 der Gemarkung Freudenberg sowie auf dem Flurstück 1072 der Gemarkung Mondfeld vorgesehen. Durch die Sandschicht auf insgesamt 6475 m² Fläche soll die Anlage von Magerrasen und artenreichem Grünland erleichtert bzw. ermöglicht werden.

Es wurden 3 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission um 11.00 Uhr lagen 2 Angebote vor. Die Öffnung der Angebote wurde durch Frau Gebhardt und Herrn Eisert von der Stadt Freudenberg vorgenommen.

Bei der formalen Prüfung der Angebote ergaben sich keine Ausschlussgründe.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.09.2023****Nr. 07/2023**

Die Angebote wurden in rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht durch das Bauamt der Stadt Freudenberg geprüft.

Bieterreihenfolge nach der Prüfung (Bruttosummen mit 19 % MwSt.):

Fritz Weber GmbH & Co aus 63927 Bürgstadt	19.662,19 €
Bieter 2	76.280,37 €

Die Kosten für die Maßnahme wurden auf 30.000,- € brutto geschätzt.

Für die Maßnahme wird von der Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg eine Zuwendung von 90 % gewährt.

Herr Kaller regt an, an dem Flurstück auf Mondfelder Gemarkung an der Grenze zu den bewirtschafteten Flurstücken Randsteine zu setzen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt die Vergabe der Arbeiten zur Umsetzung der Maßnahmen Naturschutzfond zum Preis von 19.662,19 € brutto an die Firma Fritz Weber GmbH & Co aus 63927 Bürgstadt.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

6. Bauantrag für die Errichtung von zwei freistehenden Werbeanlagen auf Flurstück 4246 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 4246 befindet sich im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „13 FB Großschnabel“ in Freudenberg und ist darin als Sondergebiet „Einkaufen“ ausgewiesen.

Die bereits vorhandenen Werbeanlagen auf dem Flurstück besitzen jeweils eine Ansichtsfläche von 3,76 m x 2,76 m. Nachdem derartige Anlagen laut § 50 LBO im Innenbereich nur bis 1 m² Ansichtsfläche verfahrensfrei sind, war für ihre Errichtung eine Baugenehmigung erforderlich. Der Antragsteller, ein Anbieter von Außenwerbung, baut derzeit seinen Werbeträgerbestand aus. Dabei fiel auf, dass ihn für die Werbeanlagen auf Flurstück 4246 in Freudenberg keine Baugenehmigung vorliegt.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.09.2023****Nr. 07/2023**

Der Plakatanschlag an der unbeleuchteten Anlage wird alle 10 Tage ausgetauscht. Es werden ausschließlich Produkte beworben, die im dort ansässigen Lebensmittelmarkt erhältlich sind.

Eine Angrenzeranhörung wurde nicht durchgeführt, nachdem die angrenzenden Flurstücke öffentliche Verkehrsflächen im Eigentum der Kommune bzw. des Landes (L 2310) sind und eine Benachrichtigung der Angrenzer nach § 55 I 2 LBO nicht erforderlich ist, sobald sie durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für die Errichtung von zwei freistehenden Werbeanlagen auf Flurstück 4246 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

7. Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Flurstück 4089 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 4089 befindet sich im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „10 FB Sinselein Steiggraben“ in Freudenberg. Der Bauherr plant hier den Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und Garage.

Für die folgenden Punkte der vorgelegten Planung wird eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt:

- Im Süden des Flurstücks liegt der Gebäudegrundriss 0,80 m außerhalb des Baufensters (blau gestrichelte Linie im Lageplan). Im Westen überschreitet der Gebäudegrundriss um 0,23 m und die Terrasse um weitere 1,50 m das Baufenster.
- Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° bis 38° und einer Eindeckung aus dunkelbraunem, nicht glänzendem Material. Geplant ist die Ausführung als Flachdach mit umlaufender Aufkantung am Rand (sog. Attika) und einer Photovoltaik-Anlage.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.09.2023****Nr. 07/2023**

- Der Bebauungsplan gibt eine maximale Traufhöhe von 6,00 Metern vor, gemessen von OKFB EG bis zur Traufe. Die Höhe von OKFB EG bis zur OK Attika ist mit ca. 6,50 m angegeben.
- Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die großen Höhenunterschiede des Geländes sollen mit L-Steinen abgefangen werden, für die ein Zaun mit 1,0 m Höhe als Absturzsicherung vorgesehen ist.

Keine Vollgeschosse sind laut § 2 VI 2 LBO oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Grundfläche EG: 150,39 m²

Grundfläche DG: 112,77 m²

$$150,39 \text{ m}^2 \times \frac{3}{4} = 112,79 \text{ m}^2 > 112,77 \text{ m}^2$$

Das Dachgeschoss ist somit kein Vollgeschoss und das Gebäude besitzt nur die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Es liegen derzeit keine Einwände vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Flurstück-Nr. 4089 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

8. Bauantrag für die Aufstellung eines Bauwagens als Gruppenraum für den Zookindergarten auf Flurstück 1752 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 1752 befindet sich im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „07_2 Sumpf Obere Schieß Oberer Brennplatzweg“ in Freudenberg. Der Bauherr plant hier auf dem Gelände des Rauch-Zoos die Aufstellung eines Bauwagens.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 18.09.2023****Nr. 07/2023**

Der Bauwagen ist Bestandteil des gemeinsamen Projekts „Zookindergarten“ der drei katholischen Kindertageseinrichtungen Bixtal, Rauenberg und Freudenberg, der Otto-Rauch-Stiftung sowie der Stadt Freudenberg, das bereits am 20.09.2021 in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vorgestellt wurde.

Die Kinder werden sich während sogenannter Projektwochen auf dem Gelände des Rauch-Zoos aufhalten und in dieser Zeit zusätzlich zum pädagogischen Fachpersonal von einer Tierpflegerin, die kindgerecht Wissen zu den jeweiligen Tierarten vermittelt, begleitet. Vorgesehen ist dabei beispielsweise die angeleitete Versorgung und Pflege der Tiere sowie das Anlegen eines Nutzgartens für die eigene Mitversorgung. Nachdem auch der Wald direkt an den Zoo angrenzt, wird eine Zusammenarbeit mit dem Revierförster sowie den Geo-Park-Rangern angestrebt, um Kindern den Wald mit seiner Vielfalt an Pflanzen, Bäumen und Tieren nahe zu bringen. Durch ein neues Erleben der Natur, den engen Kontakt mit den Tieren und das Erlernen des richtigen Umgangs mit ihnen werden Kinder im Sinn des Orientierungsplans für Kindertageseinrichtungen in Baden Württemberg gefördert.

Der Bauwagen in Holzständerbauweise, der dabei als mobiler Gruppenraum für die Kinder dient, besitzt die Außenabmessungen 10,00 m x 3,00 m. Die Wände sind mit Holzfaserdämmstoff 40 bis 60 mm stark gedämmt und außen durch eine waagrechte Verschalung aus Douglasienholz verkleidet. Zusatzausstattung ist die 10,00 m x 2,60 große Terrasse aus Holzdielen unmittelbar vor dem Wagen, die beiden biologischen Toiletten sowie der Unterkrappel-Schutz. Wagen- und Terrassenbedachung sind mit Aluminiumblechen ausgeführt.

Über das Gute-KiTa-Gesetz wird die Anschaffung des Bauwagens zu 100% finanziert.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Es liegen derzeit keine Einwände vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für die Aufstellung eines Bauwagens als Gruppenraum für den Zookindergarten auf Flurstück-Nr. 1752 der Gemarkung Freudenberg..

Abstimmungsergebnis: 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

9. Informationen des Bürgermeisters

- keine -

10. Anfragen

1. Anfrage Herr Kaller, Altkleidercontainer im Schleusenweg
Der Nutzungsvertrag wurde durch die Stadtverwaltung zum 31.12.2023 gekündigt.
2. Anfrage Herr Weis, Kamera Kläranlage Rauenberg
Die Anfrage wurde zur Prüfung an den Datenschutzbeauftragten weitergeleitet. Es liegt derzeit noch keine Rückmeldung vor.

Neue Anfragen:

1. Herr Weis fragt nach, warum am bundesweiten Warntag, der am 14.09.23 stattfand, keine Alarmierung durch Sirenen erfolgte.
Der Bürgermeister antwortet, dass Sirenen nicht an das Cell-Broadcast-System angeschlossen sind und eigentlich zur Alarmierung der Feuerwehren dienen.
2. Herr Döhner fragt nach, ob 2023 die jährliche Reinigung der Straßeneinläufe bereits stattgefunden hat.
Der Bürgermeister antwortet, dass die Einläufe in diesem Jahr schon gereinigt wurden und Herr Berg sowie Herr Weis bestätigen, dass die Reinigung im Juni 2023 durchgeführt wurde.
3. Herr Döhner berichtet über Schadstellen in der Fahrbahn der Kindergartenstraße in Boxtal und regt Ausbesserungsarbeiten an.
Der Bürgermeister sagt eine Prüfung zu.
4. Herr Eckert erkundigt sich nach dem aktuellen Zeitplan zur innerörtlichen Glasfasererschließung.
Der Bürgermeister antwortet, dass die Arbeiten in Freudenberg nach seinem Kenntnisstand 2025 beginnen.

Unterschriften liegen im Original vor

f.d.R.

.....
Bürgermeister Roger Henning

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

öffentliche Sitzung am 18.09.2023

Nr. 07/2023

.....
Gunter Eisert

.....
Rolf Döhner / Siegfried Berg

.....
Cem Arslan / Manfred Zipf