

**N I E D E R S C H R I F T**  
**über die**  
**öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses**  
**DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD**

**Tag:** Mittwoch, den 25.09.2024

**Ort:** Seminarraum des Bürgerzentrums Roter Löwen,  
Hauptstraße 18, St. Georgen

**Beginn:** 16:30 Uhr

**Ende:** 17:00 Uhr

**ANWESEND:**

**Vorsitzender**

Herr Michael Rieger

**Ehrenamtliche Mitglieder**

Herr Hartmut Breithaupt

Herr Gerd Haas

Herr Bernhard Lobmeier

Herr Hans-Peter Rieckmann

Vertretung für Herrn Dr. Jörg Zimmermann

Herr Stefan Rosenfelder

Herr Guido Santalucia

Herr Markus Schwarzwälder

Herr Georg Wentz

**Sachkundige Einwohner**

Herr Klaus Lauble

**Beamte, Sachverständige usw.**

Herr Alexander Tröndle

**Schriftführer**

Frau Silke Richter

**ABWESEND:**

**Ehrenamtliche Mitglieder**

Herr Dr. Jörg Zimmermann

entschuldigt

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 18.09.2024 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

**1 BV-Nr. 021-24, Bauvorhaben zu Um- und Anbauten am Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 649, Mühlwiesenstraße 49, St. Georgen-Peterzell**  
**Vorlage: 088/24**

---

**Protokoll:**

Bürgermeister Rieger begrüßt die Anwesenden zur ersten Sitzung des Technischen Ausschusses in neuer Zusammensetzung.

Herr Tröndle erklärt, dass sich der Bauantrag zum Um- und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus sehr umfangreich darstellt, weniger von den Baumaßnahmen als vom Verständnis. Das Grundstück liegt im Bebauungsplan „Mühlwiesen, 1. Änderung“. Der Bestandsbalkon im Erdgeschoss wird verschlossen und an der Südseite entstehen neue Balkone im Erd- und Dachgeschoss mit Treppenverbindungen und eine große Terrasse wird im Untergeschoss angebaut. Da das Grundstück am Hang liegt gibt es ein Kellergeschoss, ein Untergeschoss, welches zu 2/3 aus dem Hang herauschaut, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Im Schnitt A-A wird die Wohnraumerweiterung durch das Verschließen von Bestandsbalkonen deutlich. Die Überdachung der Terrasse befindet sich im Norden der Terrasse. Im Schnitt B-B sind die beiden neuen Balkone und die Treppenanlagen gut ersichtlich. Die Ansicht Nord-West zeigt die Verkleidung und Überdachung der Terrasse zum Nachbar hin.

Die Befreiung Ziffer 1 wird mit einer Auflage erteilt, dass die Terrasse im Norden um 0,81 m reduziert wird, damit die Terrasse nicht in das bestehende Leitungsrecht hineinragt. Mit dem auskragenden Terrassenanbau nach Norden wird die notwendige Abstandsfläche von 2,50 m nicht eingehalten, weshalb der Nachbar eine Baulast übernehmen könnte. Diese wurde bereits an den Nachbarn verschickt, bisher kam von diesem aber keine Reaktion, ob die Baulast übernommen wird. Mit der Formulierung in der Befreiung Nr. 1 würde nur eine halbe Lösung geschaffen werden, da weiterhin eine Baulast für die fehlende Abstandsfläche notwendig wird. Nur wenn der Technische Ausschuss festlegt, dass die Terrasse nur bis zum Hauseck reichen darf, würde die erforderliche Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden können und eine Baulast für den Nachbarn nicht notwendig werden. Wenn der Nachbar die Baulast nicht unterschreibt, muss der Bauherr sein Vorhaben reduzieren, um die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.

Die Befreiungen Nr. 3 und 4 sind zu befürworten, da auf dem großen Grundstück die Überschreitung der Baugrenzen kaum auffällt.

Herr Ortsvorsteher Lauble teilt mit, dass keine Einwendungen vorgetragen wurden. Er berichtet, dass vor vielen Jahren bereits in der Nachbarschaft bei einem Grundstück eine große Treppenanlage gebaut wurde, da diese Hanggrundstücke recht schwer zu erschließen sind.

Herr Breithaupt bemerkt, ihm wäre es lieber gewesen, der Nachbar hätte bei der Baulast Stellung bezogen.

---

Herr Tröndle führt aus, dass mit dem Beschluss wie vorgeschlagen von Seiten des Technischen Ausschusses alles richtig gemacht wird. Sollte der Nachbar die Baulast übernehmen, kann das Bauvorhaben ausgeführt werden mit der Reduzierung, um nicht ins Leitungsrecht zu kommen. Sollte der Nachbar die Baulast nicht unterschreiben, muss die Terrasse reduziert werden.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Mühlwiesen, 1. Änderung“ wird mit Auflagen erteilt:

1. Befreiung von § 9 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wonach An- und Vorbauten an die Gebäude nur zulässig sind, wenn sie in einem untergeordneten Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch anpassen. Die Befreiung wird mit der Auflage erteilt, dass die Terrasse im Norden um 0,81 m reduziert wird, damit die Terrasse mit der Flucht der bestehenden Treppe endet. Mit der Reduzierung der Terrasse wird der hauptsächliche Teil der notwendigen Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück eingehalten.
2. Eine Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überbauung des Leitungsrechts mit der nord-östlichen Ecke der Terrasse wird mit der Reduzierung im Norden mit 0,81 m nicht notwendig.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um 1,55 m Tiefe über eine Länge von 5,05 m, im Süden um 2,40 m Tiefe über eine Länge von 6,65 m, im Westen um 2,00 m Tiefe über eine Länge von 9,50 m und im Nordwesten um 4,50 m Tiefe über eine Länge von 5,00 m.
4. Befreiung von § 12 Ziff. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach die nicht überbaubaren Flächen von jeder Bebauung freizuhalten sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0

- 2 **BV-Nr. 007-24, Bauvorhaben zum Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 737, Am Berg 8, St. Georgen-Peterzell  
Vorlage: 089/24**
- 

**Protokoll:**

Herr Tröndle erklärt, das geplante Carport ist recht großzügig in seiner

---

Ausführung, jedoch gibt das Grundstück den Platz her. Der „Häuslewald“ grenzt direkt an das Grundstück an, was als Entwicklungsgebiet für Peterzell vor einigen Jahren gekauft wurde. Hier war ein Ringschluss für die Erschließung des neuen Baugebietes über „Am Berg“ geplant. Da jedoch an diesem Ringschluss kein Interesse besteht und einige private Grundstücke für einen solchen Ringschluss erworben werden müssten, steht dem geplanten Carport nichts im Wege. Die Häuser sind gedungen gebaut worden, weshalb das Carport größer wirkt. Die Befreiung Nr. 4 bezieht sich auf die Dachneigung des Hauptgebäudes, welches ein recht steiles Dach hat, was bei der Anwendung am Carport das Erscheinungsbild negativ verändern würde.

Herr Ortsvorsteher Lauble erklärt, dass keine Einwendungen eingegangen sind und er den Ausführungen von Herrn Tröndle zustimmt.

Herr Santalucia erinnert sich an die Gespräche über die Erweiterung „Häuslewald“ und den Ringschluss. Er hat bei diesem Bauantrag Bauchschmerzen, was die weitere Erschließung angeht.

Herr Tröndle fügt hinzu, dass wahrscheinlich diese Ringschlusserschließung für das Erweiterungsgebiet „Häuslewald“ beerdigt ist.

In einer weiteren Diskussion ergänzen Herr Lauble und Herr Rieger die zuvor festgestellten Gegebenheiten.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen für folgende Ausnahme / Befreiungen vom Bebauungsplan „Am Berg“ wird erteilt:

1. Ausnahme von § 4 Abs. 3 LBO für die Unterschreitung des erforderlichen Waldabstands (Standort außerhalb der Baugrenzen).
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort größtenteils nördlich außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der für Garagen ausgewiesenen Fläche.
3. Befreiung von § 5 Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Garagen nur einseitig als Grenzbauten errichtet werden dürfen, für den geplanten Carport mit Grenzabstand.
4. Befreiung von § 10 Ziffer 3a der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Garagen mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen sind, für den Carport mit nur 25° Dachneigung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0

### **3 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes**

---

#### **Protokoll:**

1. Herr Breithaupt teilt mit, dass die Spülbohrung bei der Brücke „Am Adler“ erledigt wurde. Weitere Arbeiten fehlen noch. Immerhin ist ein Anfang gemacht.
2. Herr Lauble teilt mit, dass am alten Wasserbehälter Am Engele die Dachrinne abgerissen ist. Er wird diese Schadensmeldung direkt mit der Aquavilla regeln.
3. Herr Wentz erkundigt sich, ob die Veranstaltung am Donnerstag in der Stadthalle zum Thema Breitband nur für Oberkirnach geplant ist.

Dies wird im Verlauf des Gesprächs bestätigt, die Veranstaltung wird vom Zweckverband Breitbandversorgung durchgeführt.

4. Die Einvernehmensliste wird übergeben.

#### **Für die Richtigkeit:**

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 14. Oktober 2024