

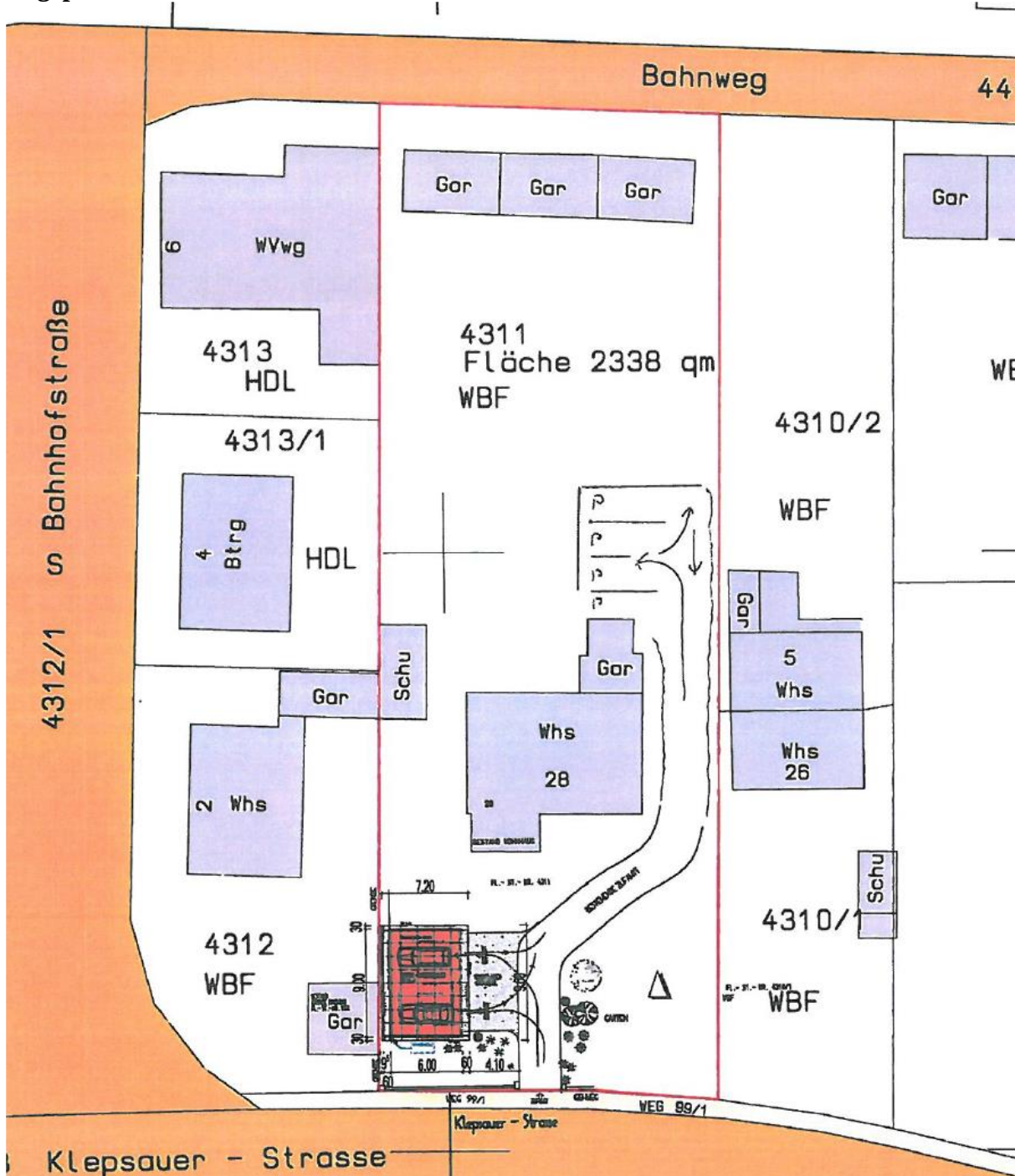
Gemeinderatssitzung 16.09.2025

Öffentlich

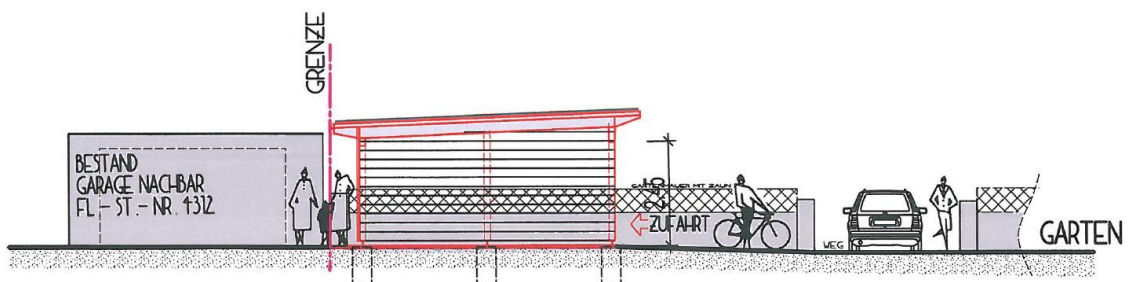
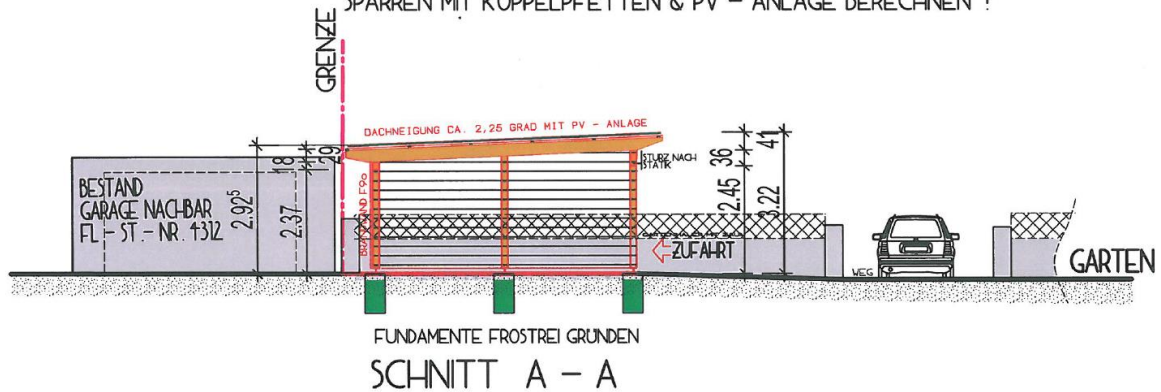
Bausachen

Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für den Neubau eines Carports mit PV-Anlage auf Flst. 4311 in der Klepsauer Straße 28 in Dörzbach

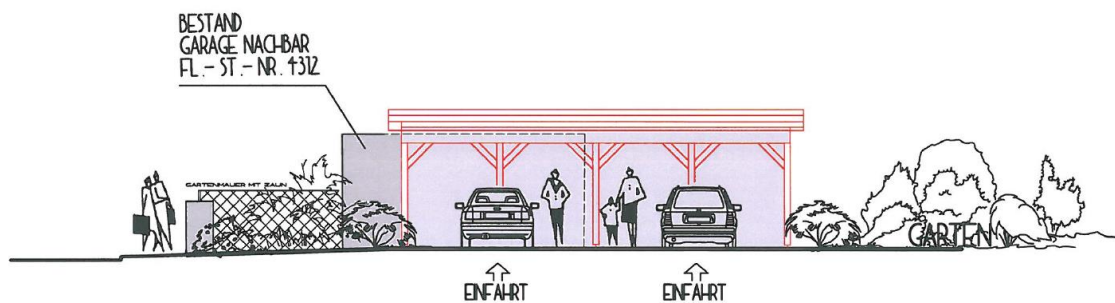
Lageplan



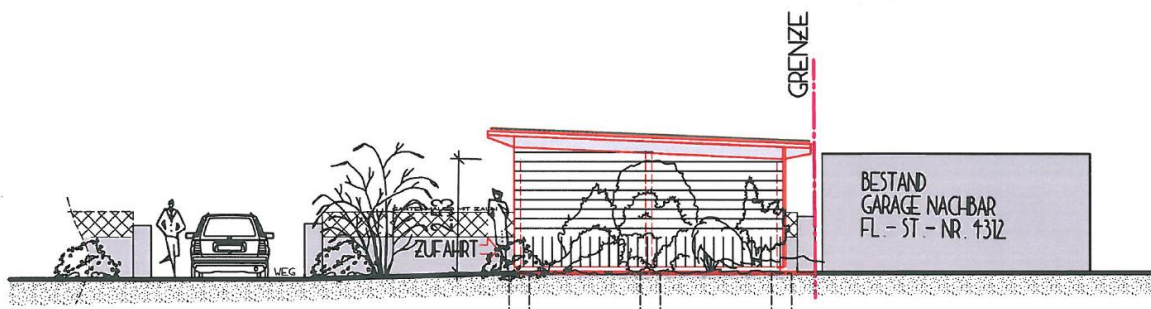
DACHKONSTR NACH STATIK !
 DACHNEIGUNG 2,25 GRAD
 DACHDECKUNG TRAPEZBLECH
 SPARREN MIT KOPPELPFETTEN & PV - ANLAGE BERECHNEN !



SÜD - ANSICHT VON DER KLEPSAUER - STRASSE AUS



OST - ANSICHT



NORD - ANSICHT

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein bestehendes Wohnhaus mit Schuppen.

Der Carport, vorgesehen für zwei PKWs mit PV-Anlage, soll an der bereits bestehenden Zufahrt aus Richtung Klepsauer Straße zum angrenzenden Nachbargrundstück auf Höhe der bestehenden Garage gebaut werden.

Zur Nachbargarage wird nach Vorgabe des Landratsamtes Hohenlohekreis eine Brandschutzwand mit ca. 0,80 m Abstand errichtet.

Der Carport hat eine Breite von 6,00 m und eine Länge von 9 m und soll in Holzkonstruktion errichtet werden. Der Carport hat vorne eine Höhe von 3,22 m und hinten von 2,37 m.

Das Dach vergrößert sich auf den Seiten um 0,30 m, sowie nach vorne und hinten um jeweils 0,60 m. Das heißt das gesamte Dach hat eine Breite von 7,20 m und eine Länge von 9,60 m.

Die Dachneigung beträgt 2,25 Grad. Das Dach erhält ein Trapezblech mit Sparren und Koppelpfetten und zusätzlich eine PV-Anlage.

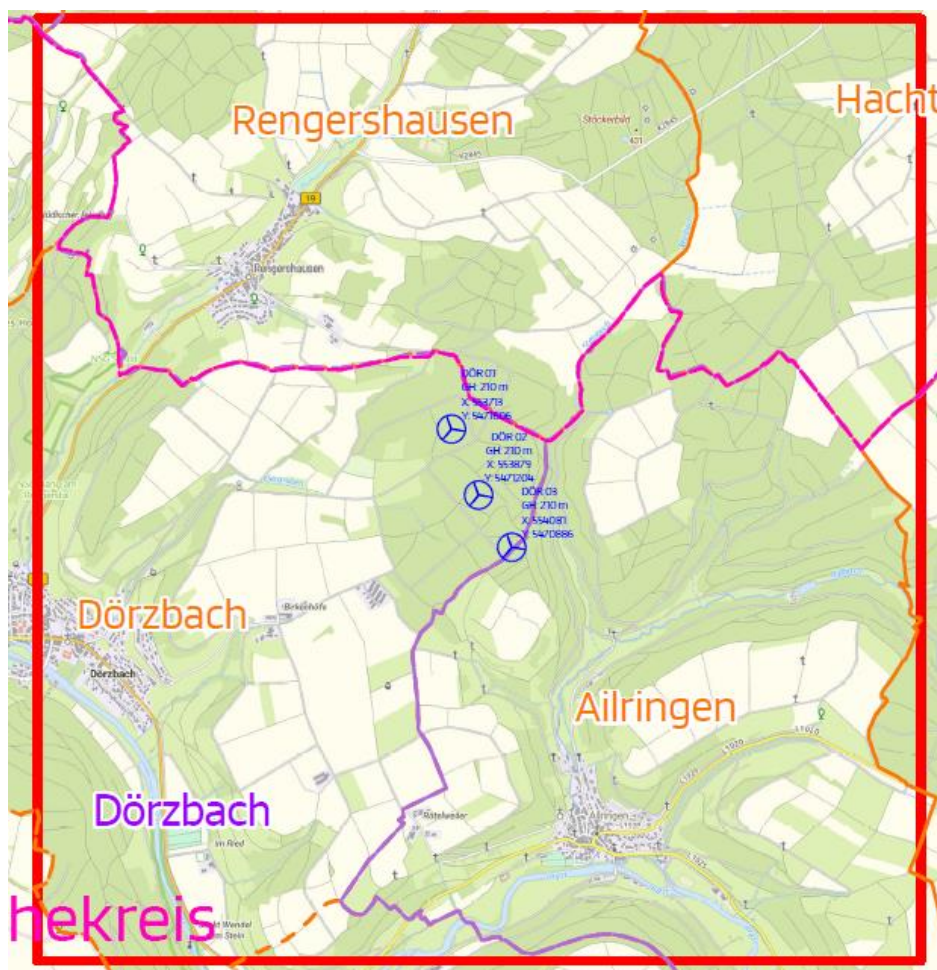
Da dieses Bauvorhaben im Sanierungsgebiet liegt ist ebenfalls eine Sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

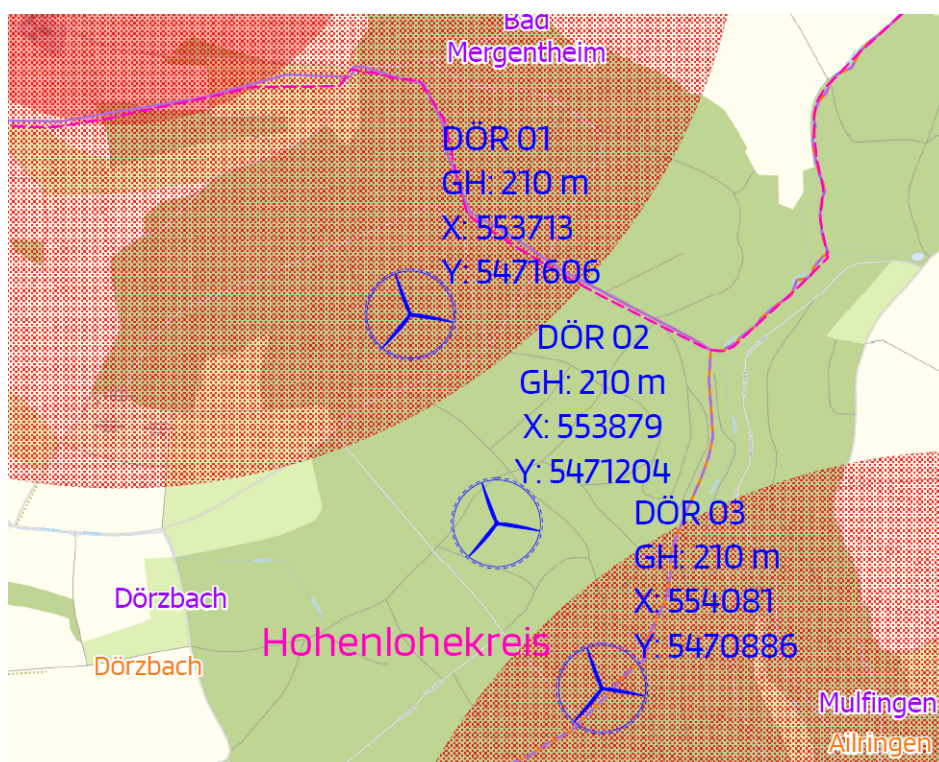
Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung eines Carports mit PV-Anlage auf Flst. 4311 in der Klepsauer Straße 28 in Dörzbach, sein Einvernehmen zu erteilen.

Antrag auf Bauvorentscheid gem. § 9 BImSchG für den geplanten Windpark in Dörzbach mit insgesamt drei Windrädern auf Flst. 5669 und 5775 im Gewann Höllwedel

Lageplan



Horstkontrollplan



Sachverhalt:

Der Antrag auf immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid gem. §§ 9 Abs. 1 BImSchG war bereits in der Gemeinderatssitzung vom 16.04.2024. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat sein Einvernehmen erteilt.

Laut Landratsamt Hohenlohekreis wurde der Antrag mittlerweile zurückgenommen.

Für die drei Windenergieanlagen (WEA) wurde nun auf denselben Flurstücken ein erneuter Antrag auf immissionsschutzrechtlichen Vorbescheid eingereicht. Gegenstand dieses Vorbescheids sollen die folgenden Themen sein:

- Ist das Vorhaben ein gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Außenbereich privilegiertes Vorhaben?
- Stehen dem Vorhaben Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG in Verbindung mit § 35 Abs. 3 Satz 1, Satz 2 oder Satz 3 BauGB entgegen?
- Stehen dem Vorhaben Belange der gemeindlichen Bauleitplanung entgegen, insbesondere Darstellungen eines Flächennutzungsplans gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 oder Satz 3 BauGB?

Der Anlagentyp wurde in den Antragsunterlagen nicht näher bestimmt.

Für diese gemeindeeigenen Grundstücke gibt es bereits abgeschlossene Pachtverträge. Nun soll zum geplanten Vorhaben das Einvernehmen nach § 36 BauGB des immissionsschutzrechtlichen Vorbescheids erteilt werden. Durch das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens stimmt die Gemeinde Dörzbach dem Vorbescheid zu und möchte die erforderlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben schaffen. Alle anderen erforderlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Immissionsschutzrechtlichen Vorbescheides bleiben hiervon unberührt und werden vom Landratsamt Hohenlohekreis geprüft.

Es wird beabsichtigt in der Gemeinde Dörzbach drei Windenergieanlagen (WEA) zu errichten. Die Grundstücksflächen im Höllwedel gehören der Gemeinde Dörzbach.

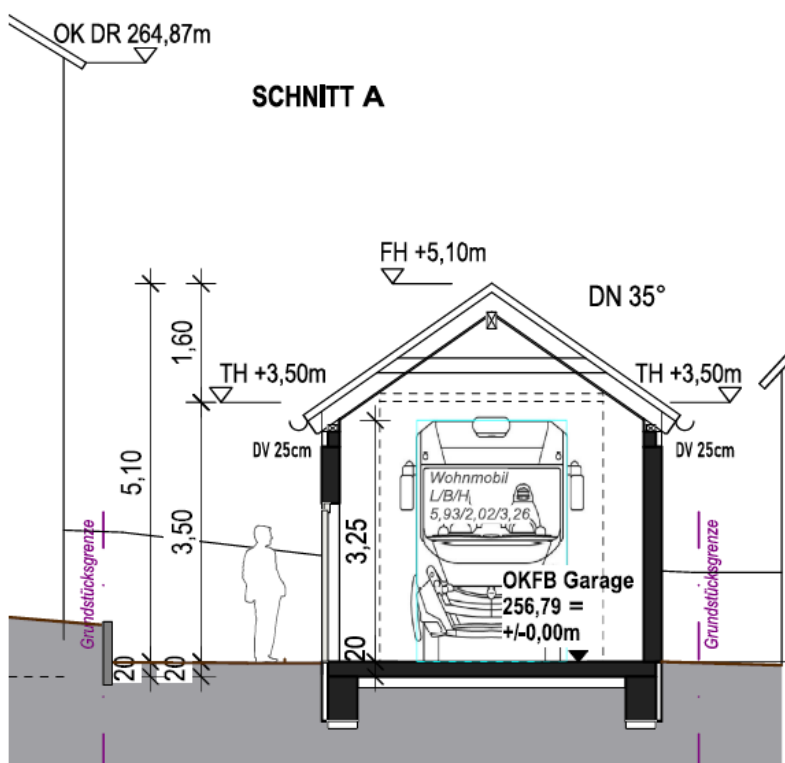
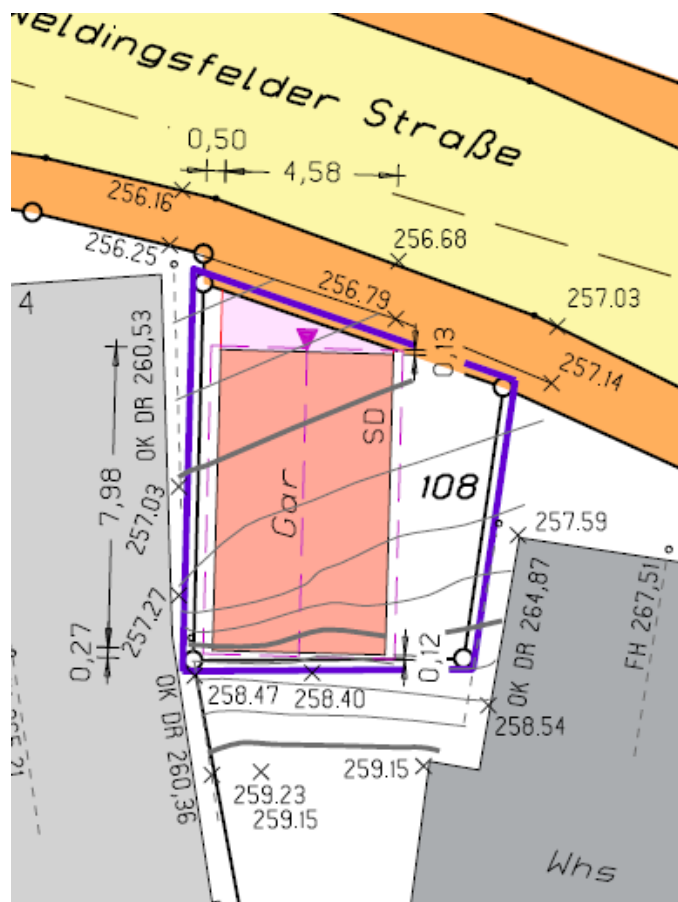
Das geplante Vorhaben liegt östlich von Dörzbach und nördlich von Ailringen. Die geplanten WEA sollen innerhalb von Waldflächen errichtet werden. Der geplante Windpark befindet sich im Naturraum Kocher-Jagst-Ebene innerhalb der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten.

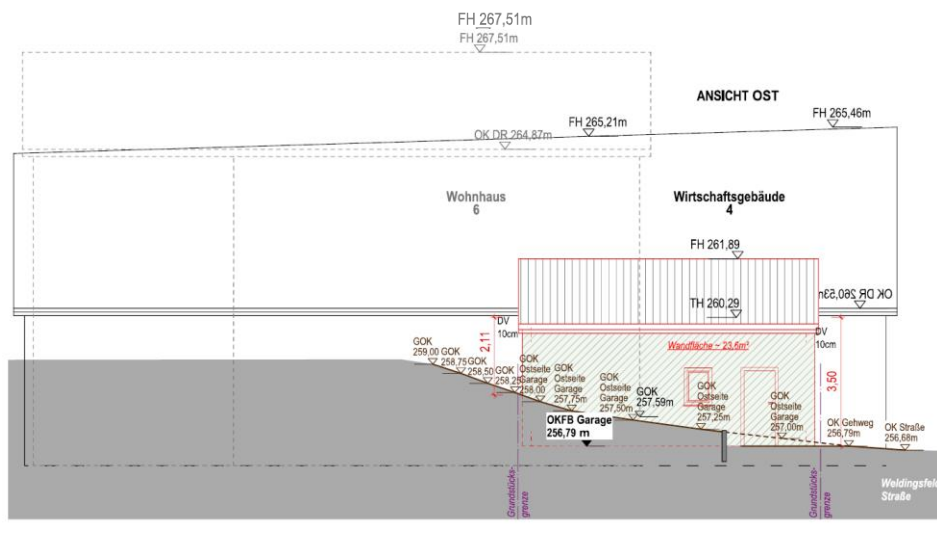
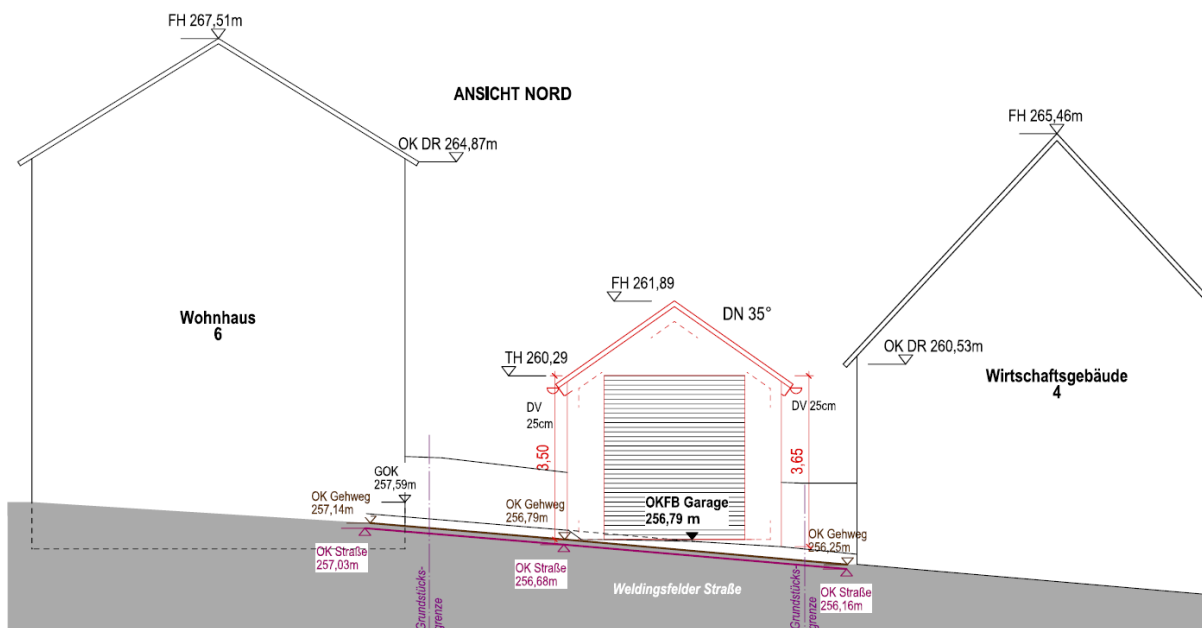
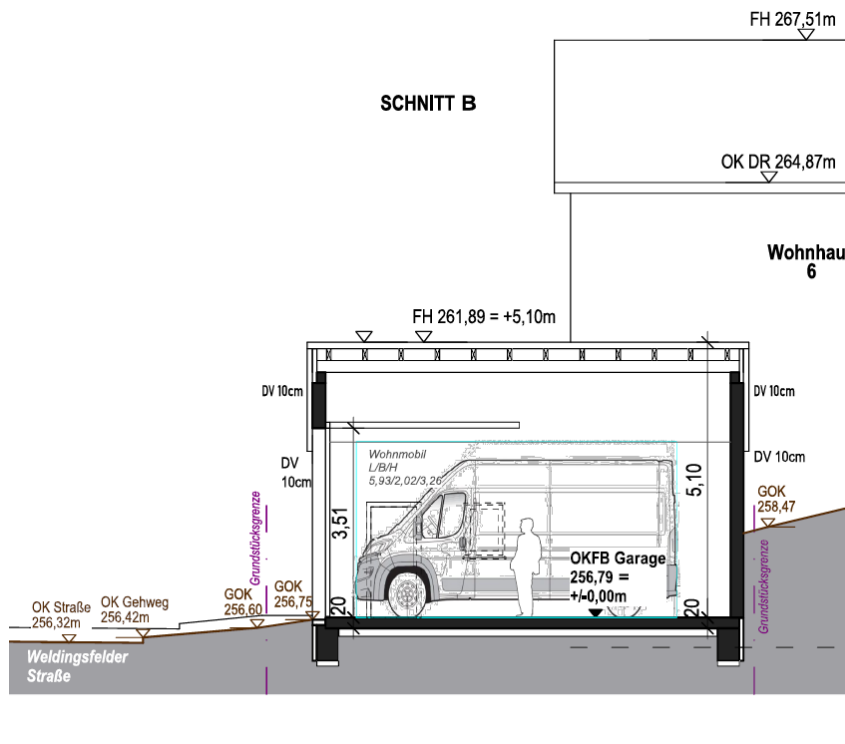
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

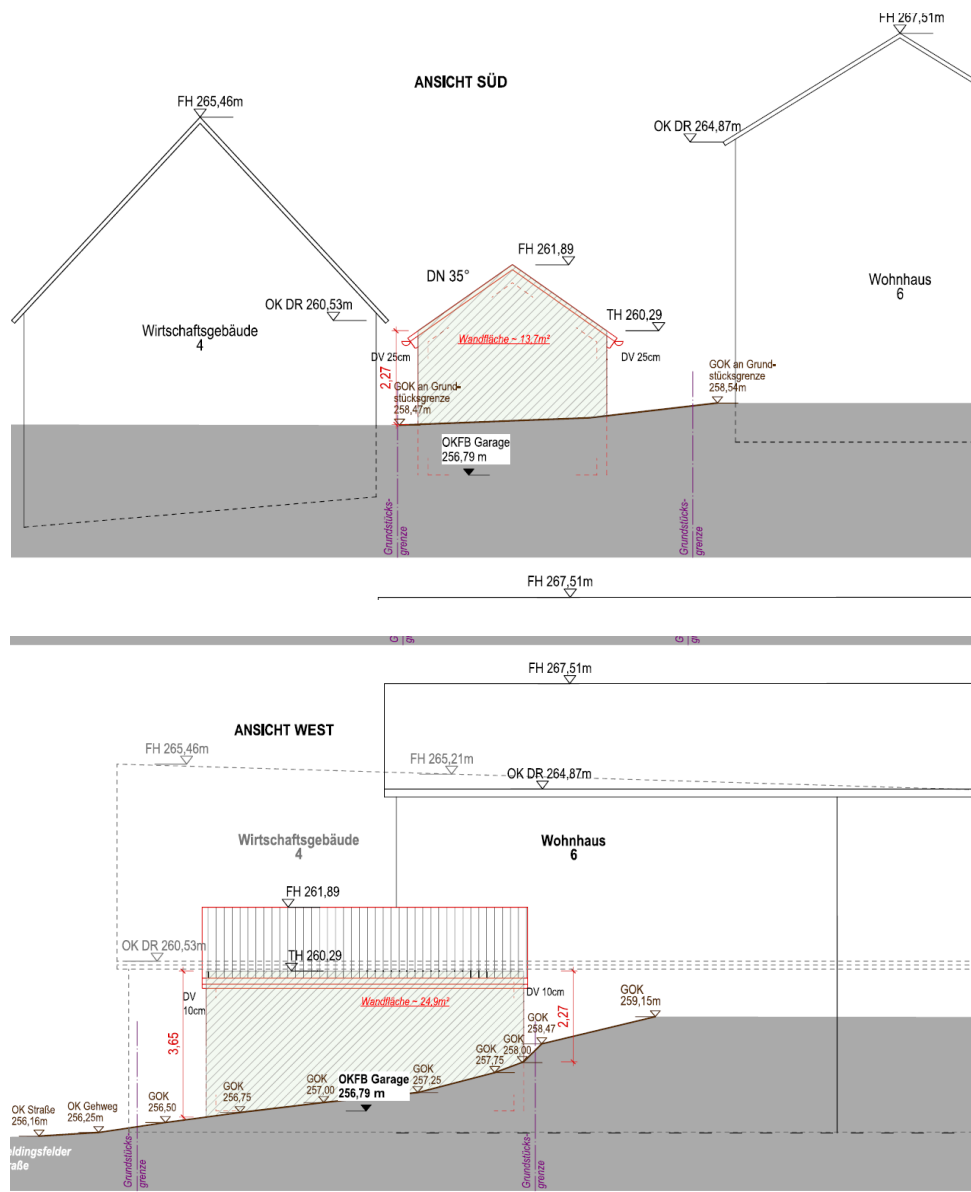
Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauvorbescheid gem. § 36 BauGB auf Flst. 5669 und 5775 im Gewann Höllwedel sein Einvernehmen zu erteilen.

Bauantrag zum Neubau einer Garage auf Flst. 108 in der Weldingsfelder Steige in Dörzbach-Hohebach

Lageplan:







Sachverhalt:

Auf dem Flst. 108 in der Weldingsfelder Straße in Hohebach soll eine Garage errichtet werden.

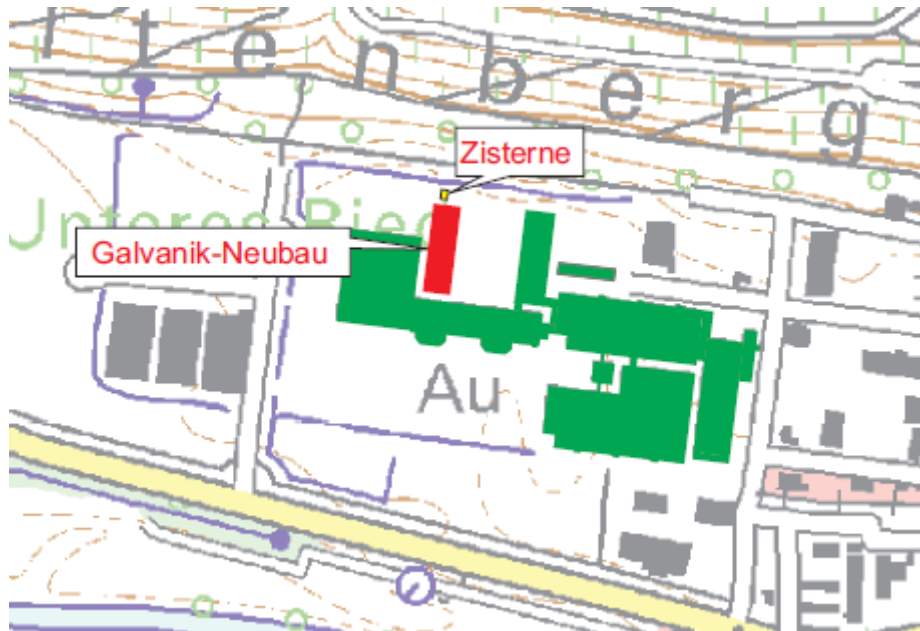
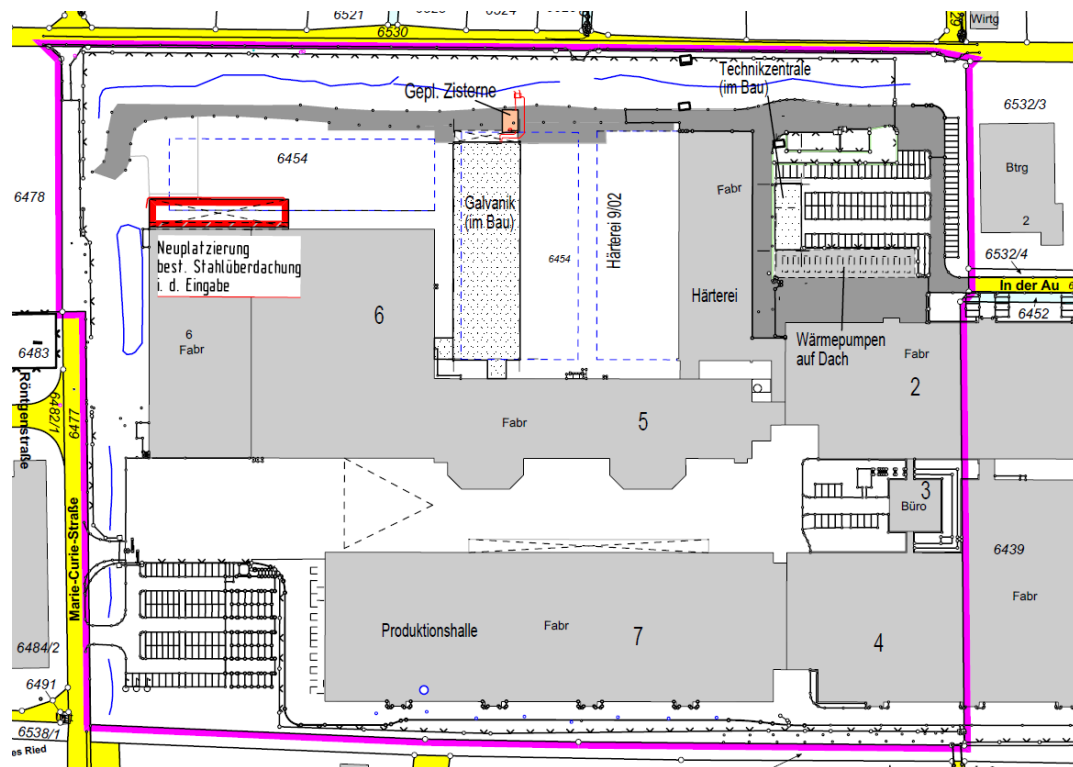
Die Garage hat eine Länge von 7,98 m und eine Breite von 4,58 m. Die Garage hat eine Traufhöhe von 3,50 und die Firsthöhe beträgt 5,10 m sowie eine Neigung von 35°. Das Mauerwerk wird in Massivbauweise erstellt. Die Garage bekommt einen zimmermannsmäßigen Dachstuhl mit Satteldach. Der Dachvorsprung an den Seiten beträgt 25 cm, nach vorne und hinten 10 cm. Der Abstand vom Gebäude zum Nachbarn beträgt 0,50 m und zur Straßenseite an der Ecke zum Gehweg noch 0,13 m.

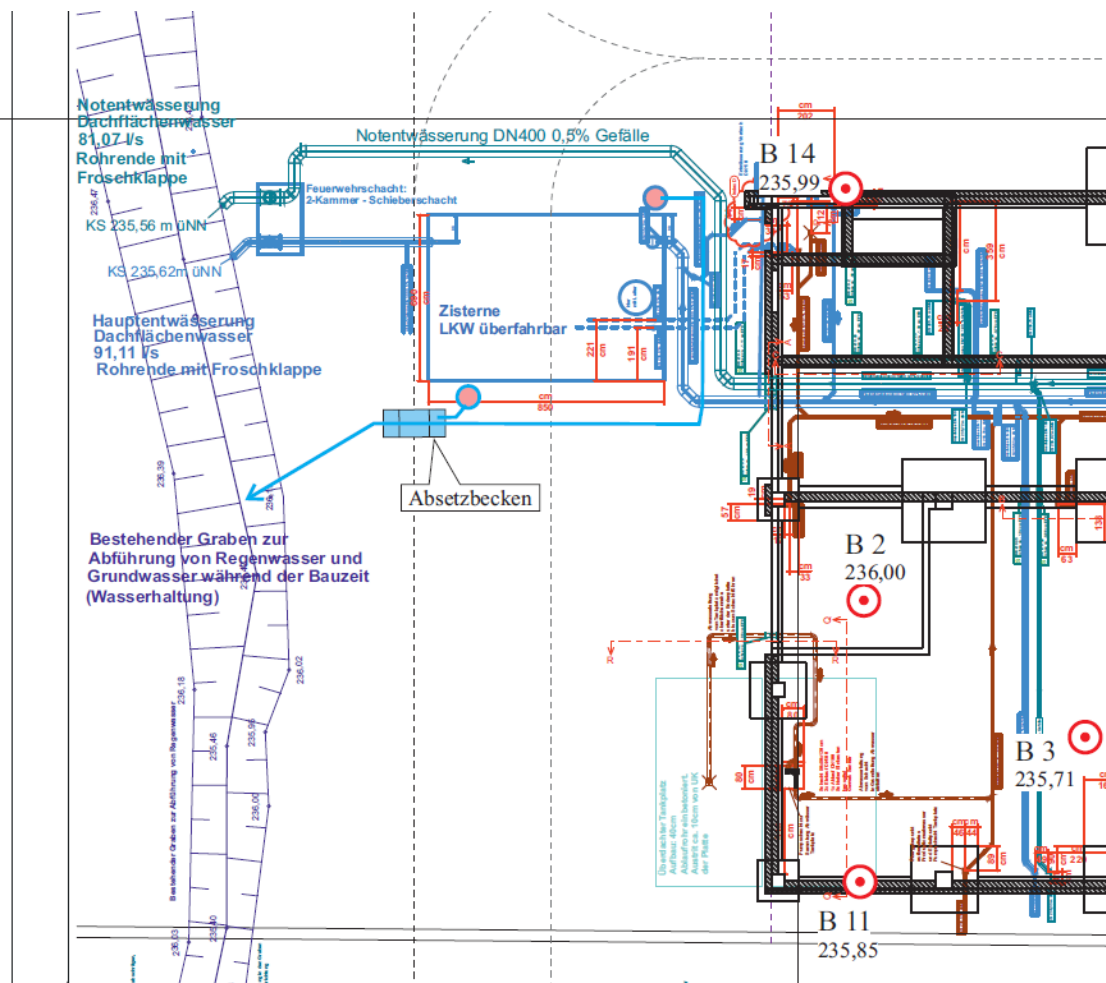
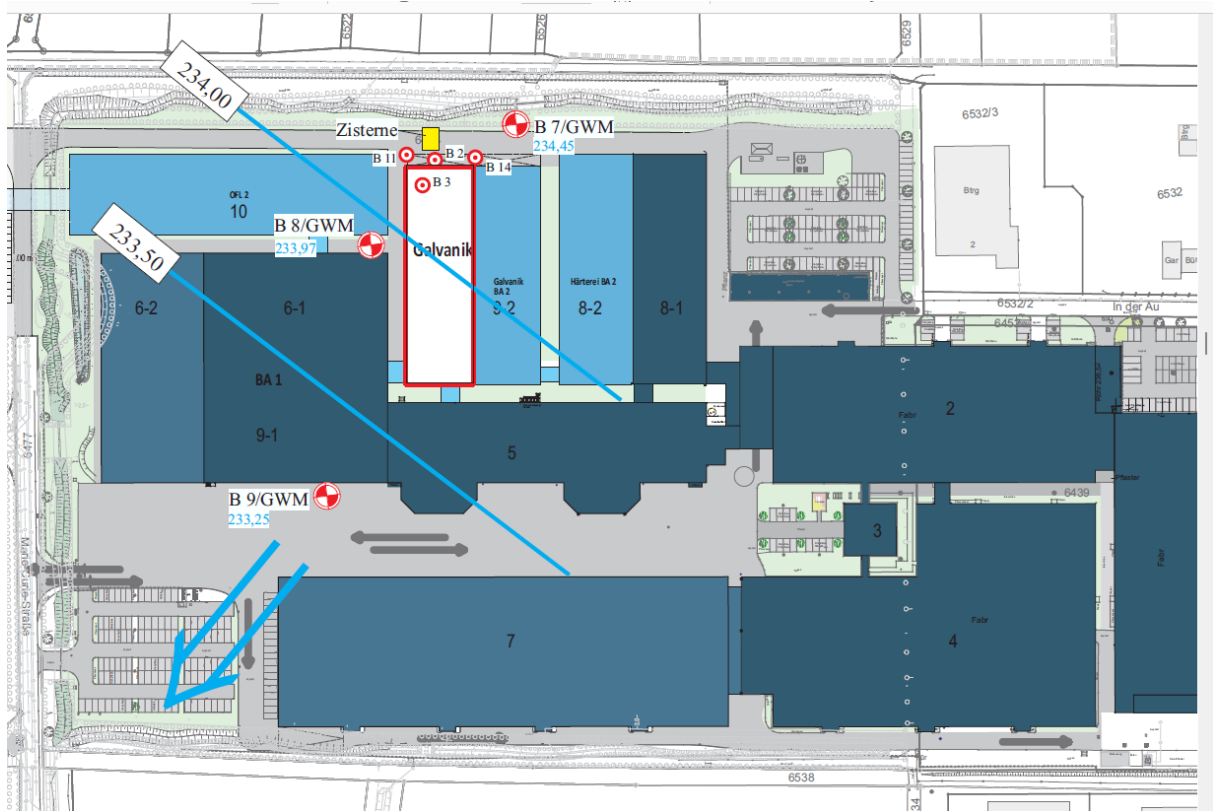
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

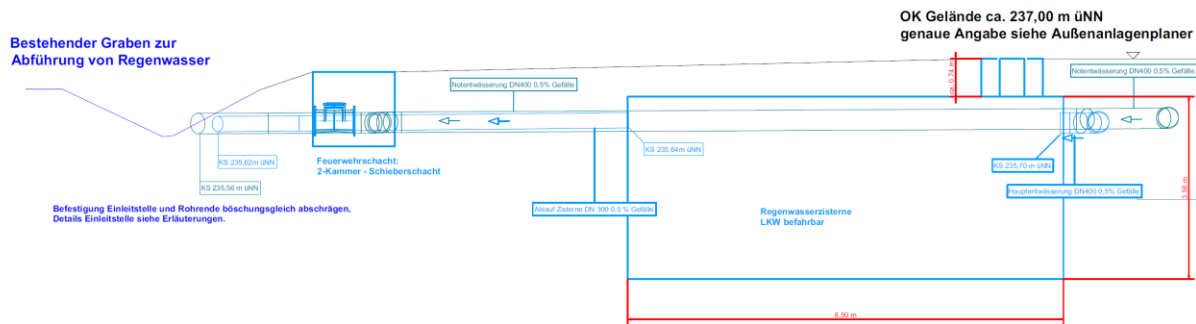
Die Verwaltung schlägt vor, den Bauantrag auf Flst. 108 in der Weldingsfelder Straße zum Neubau einer Garage sein Einvernehmen zu erteilen.

Bauantrag für eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer Zisterne für Galvanik auf Flst. 6454 in der Max-Planck-Straße 19 in Dörzbach

Lageplan:

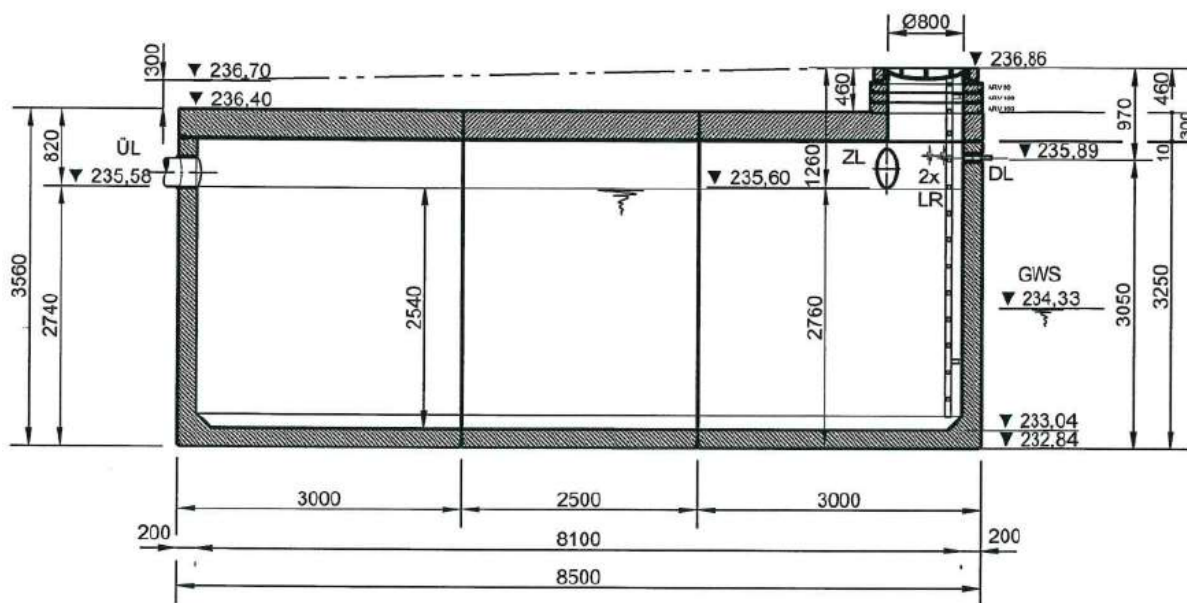






Mall-Regenwasserzisterne
Nenninhalt 100,00 m³
 Schachtabdeckung Klasse D - 400

SCHNITT A-A



Sachverhalt:

Eine Firma plant bzw. baut momentan eine Galvanik. Dieser Bauantrag war bereits in der Gemeinderatssitzung im März 2023. In diesem Zusammenhang ist unmittelbar nördlich der Galvanik eine Zisterne vorgesehen. Damit soll das anfallende Regenwasser vor Einleitung in den Graben zwischengespeichert und für die Außenbewässerung, Waschanlagen und WC-Anlagen genutzt werden. Da die Zisterne in das Grundwasser einschneidet, ist während der Bauzeit eine Wasserhaltung erforderlich. Daher wird eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Absenkung, Entnahme und Ableitung von Grundwasser während der Bauzeit beantragt.

Laut Regierungspräsidiums Stuttgart bedarf die Errichtung der Zisterne auch einer baurechtlichen Zulassung, die in der wasserrechtlichen Erlaubnis konzentriert werden soll.

Die geplante Galvanik befindet sich östlich der Halle 6 und nördlich der Halle 5, auf dem Flurstück-Nr. 6454. Die Zisterne ist an der Nordseite der Galvanik vorgesehen. Bei der Zisterne handelt es sich um einen Großbehälter DN 6000 aus Beton mit den Abmessungen 8,50 m x 6,0 m und einem Nenninhalt von 100 m³. Die Deckelhöhe ist auf ca. 236,86 mNN vorgesehen, wobei das ursprünglich auf ca. 236,00 mNN liegende Gelände um rund 0,8 m aufgeschüttet wurde. Die Unterkante der Zisterne liegt bei ca. 232,84 mNN. Die Zisterne befindet sich innerhalb der Baugrenze in der Feuerwehrumfahrt, und ist dazu LKW-befahrbar ausgebildet.

Erläuterungen hierzu:

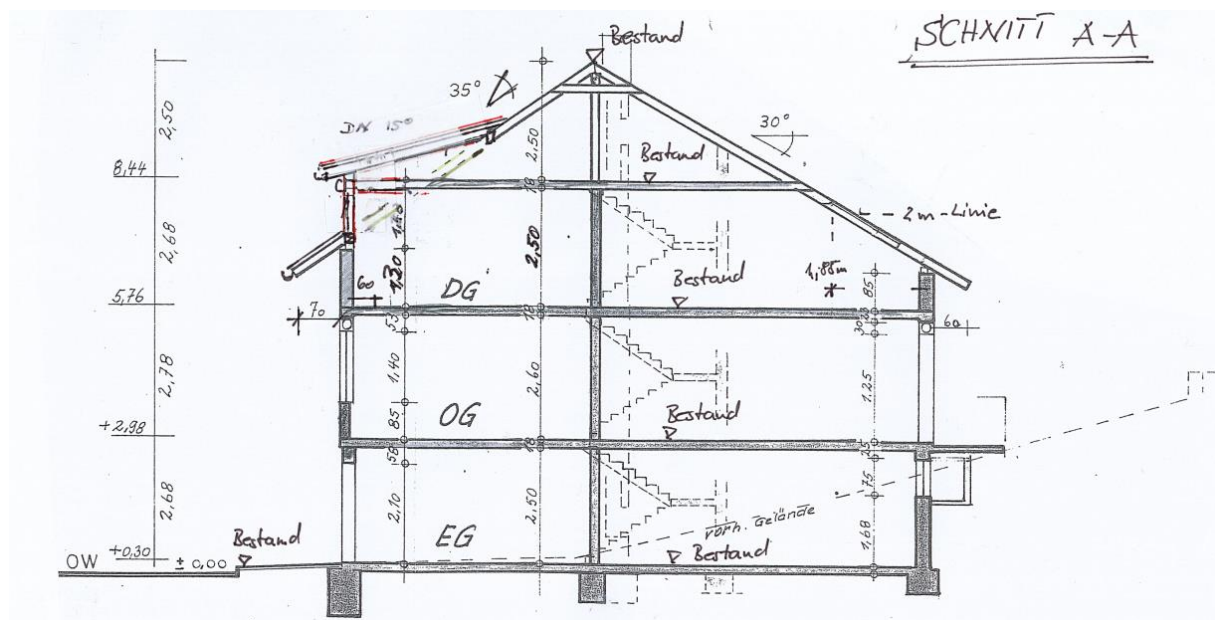
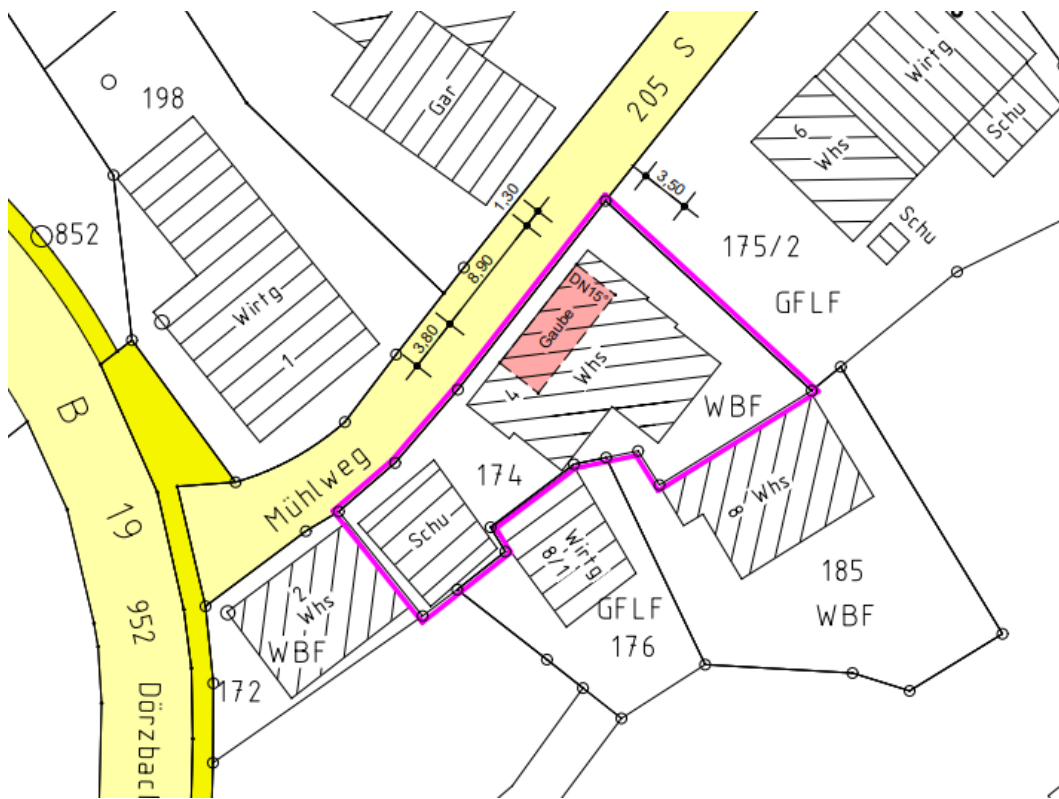
Das anfallende Schmutzwasser wird außerhalb des Gebäudes in einen bestehenden Übergabeschacht auf dem Gelände geführt und in den Kanal des öffentlichen Trennsystems eingeleitet. Eine Drainage wird nicht benötigt. Das anfallende Regenwasser wird außerhalb des Gebäudes in einen bestehenden Graben auf dem Gelände eingeleitet. Dieser mündet in ein bestehendes Regenentwässerungssystem, welches ausreichend dimensioniert ist. Von dort aus wird es in den Vorfluter Jagst eingeleitet. An der Einleitstelle an der Jagst erfolgen keine Änderungen. Die Notentwässerung erfolgt analog. Die derzeitige Notentwässerung der angrenzenden Gebäude erfolgt derzeit ungeordnet. Um zukünftig Überflutungen auf dem Gelände zu vermeiden, wird diese über eine separate Leitung in den Graben eingeleitet. Siehe hierzu den Lageplan. Das Einsatzkonzept der Werksfeuerwehr sieht vor, dass im Szenario Brandfall die Zisterne sofort als Löschwasserquelle genutzt und als Auffangvolumen freigepumpt wird. Umliegende Flächen sind zum einen mit einem Schotterbett versehen in dem Regenwasser versickern kann und zum anderen gepflastert. Die Pflasterflächen befinden sich im Zwischenbereich der Werkhallen von Galvanik und Bestand Halle 6. Dieser Bereich ist nicht befahren und dient lediglich als Fuß- oder Wartungsweg zwischen den Hallen. Das anfallende Regenwasser auf dem gepflasterten Bereich und die Notentwässerung der Ost-Seite der bestehenden Halle 6 werden über eine separate Leitung in den Graben entwässert. Der Anschluss der Notentwässerung von Halle 6, dient als Sicherheitsableitung zum Schutz vor einer Überflutung im Starkregenfall zwischen den beiden Hallen.

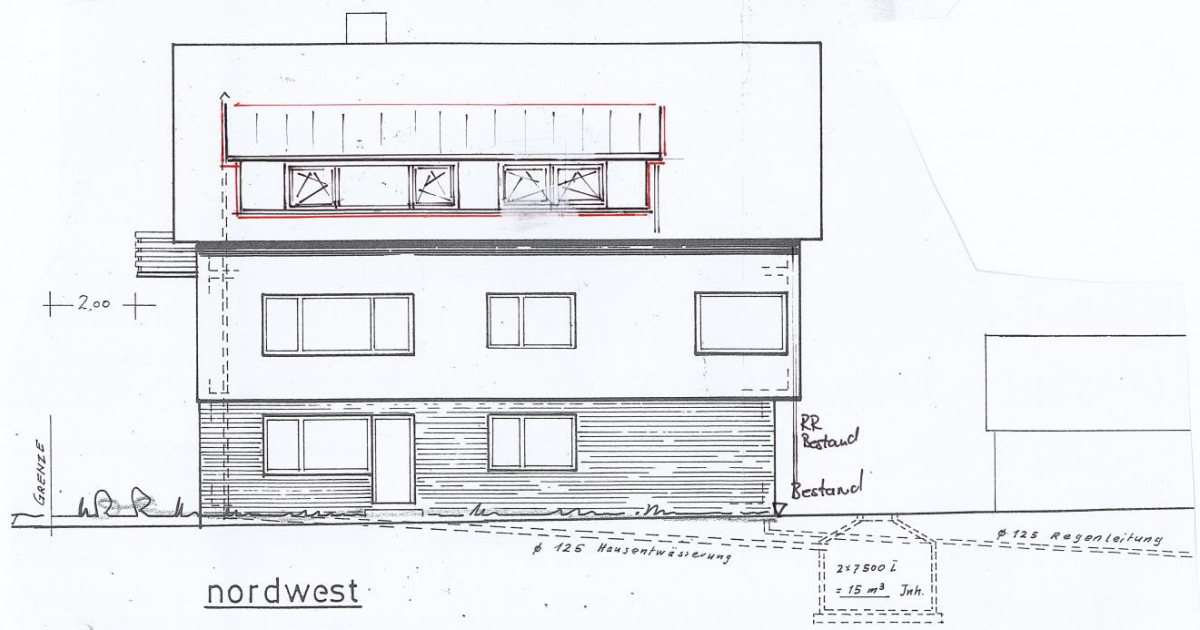
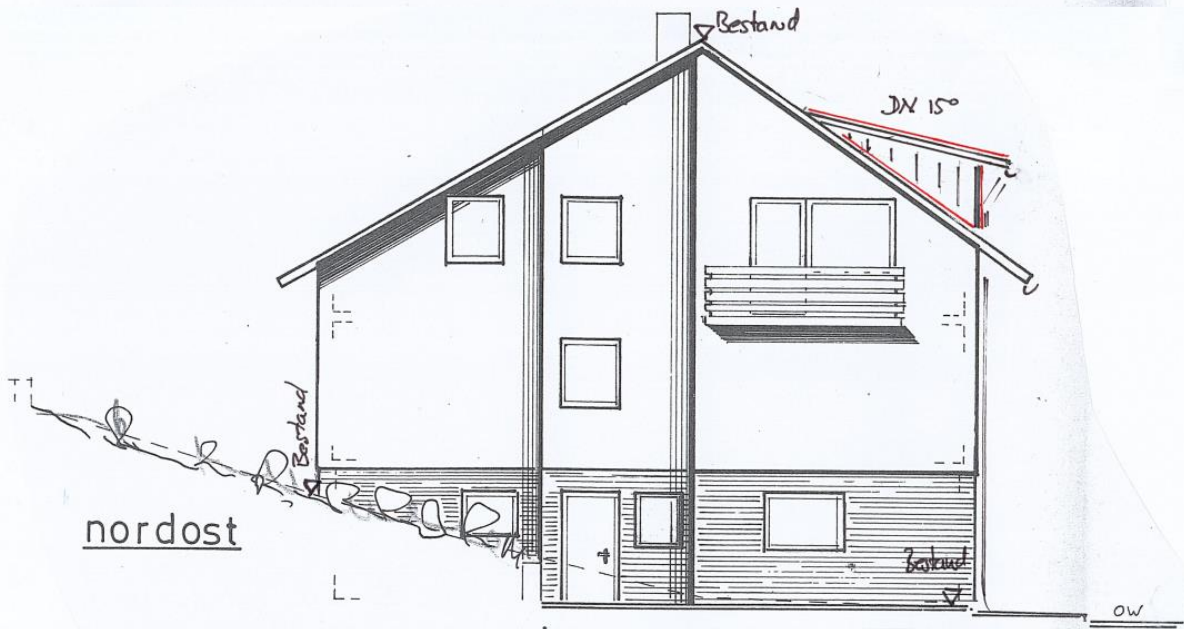
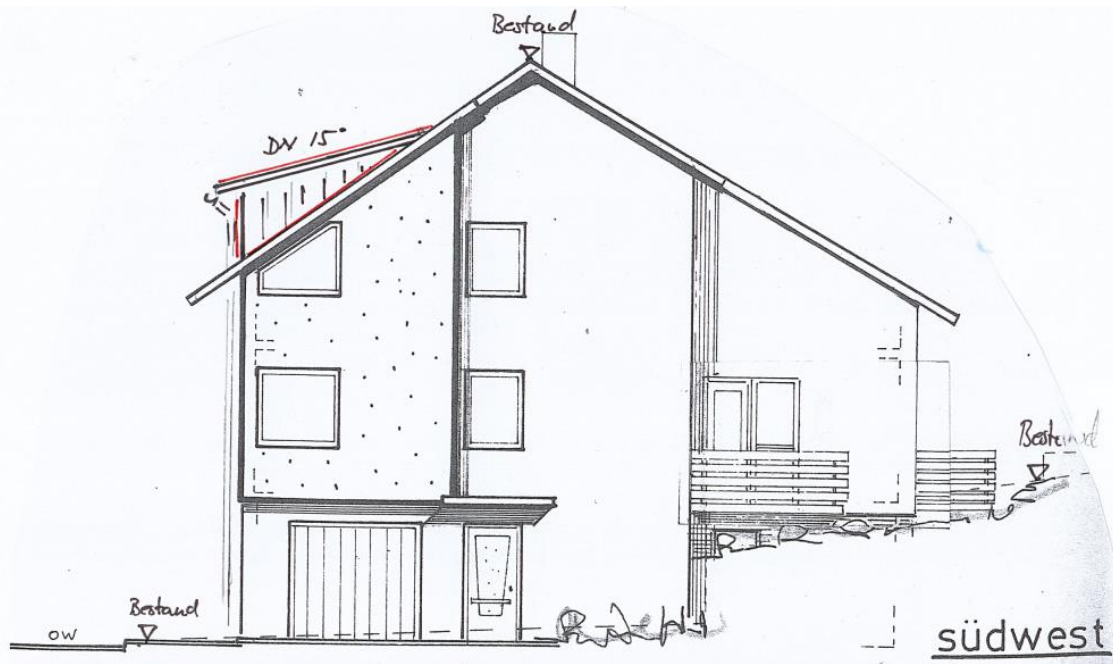
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, den Bauantrag auf Flst. 6454 in der Max-Planck-Straße 19 in Dörzbach für eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung einer Zisterne für Galvanik sein Einvernehmen zu erteilen.

Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur Errichtung einer Dachgaube auf Flst. 174 im Mühlweg 4 in Dörzbach-Hohebach

Lageplan:





Sachverhalt:

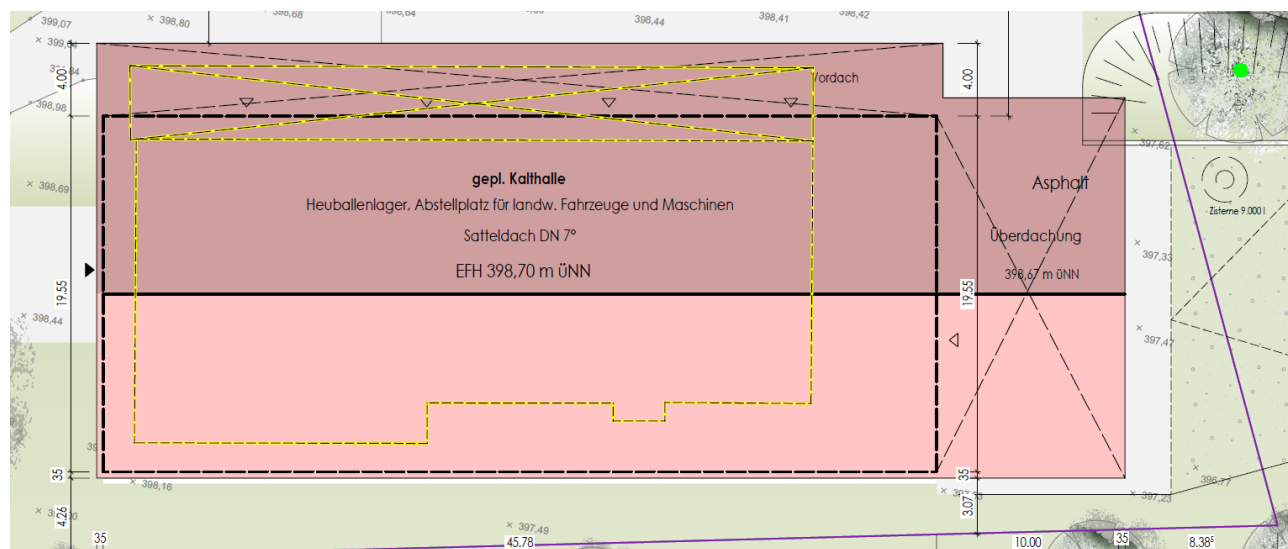
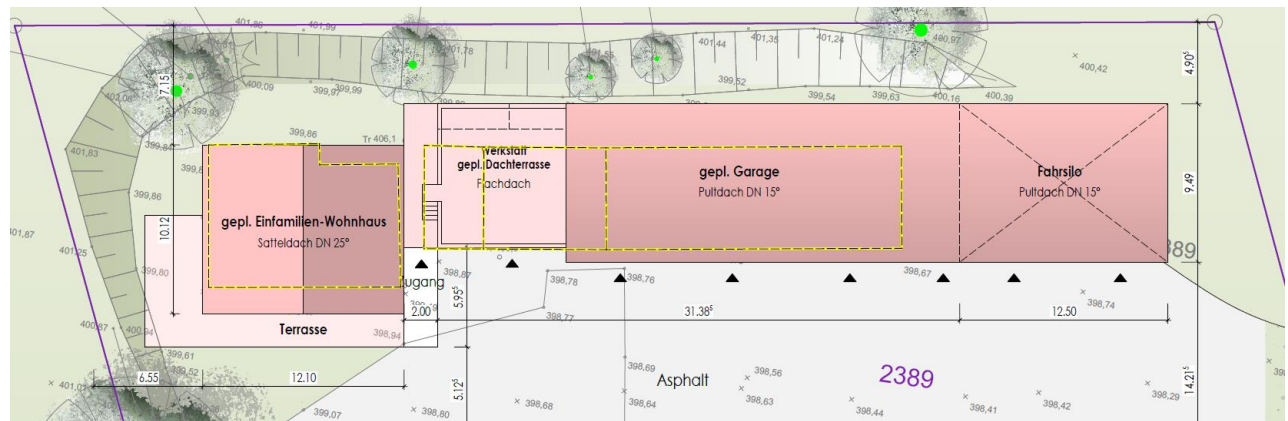
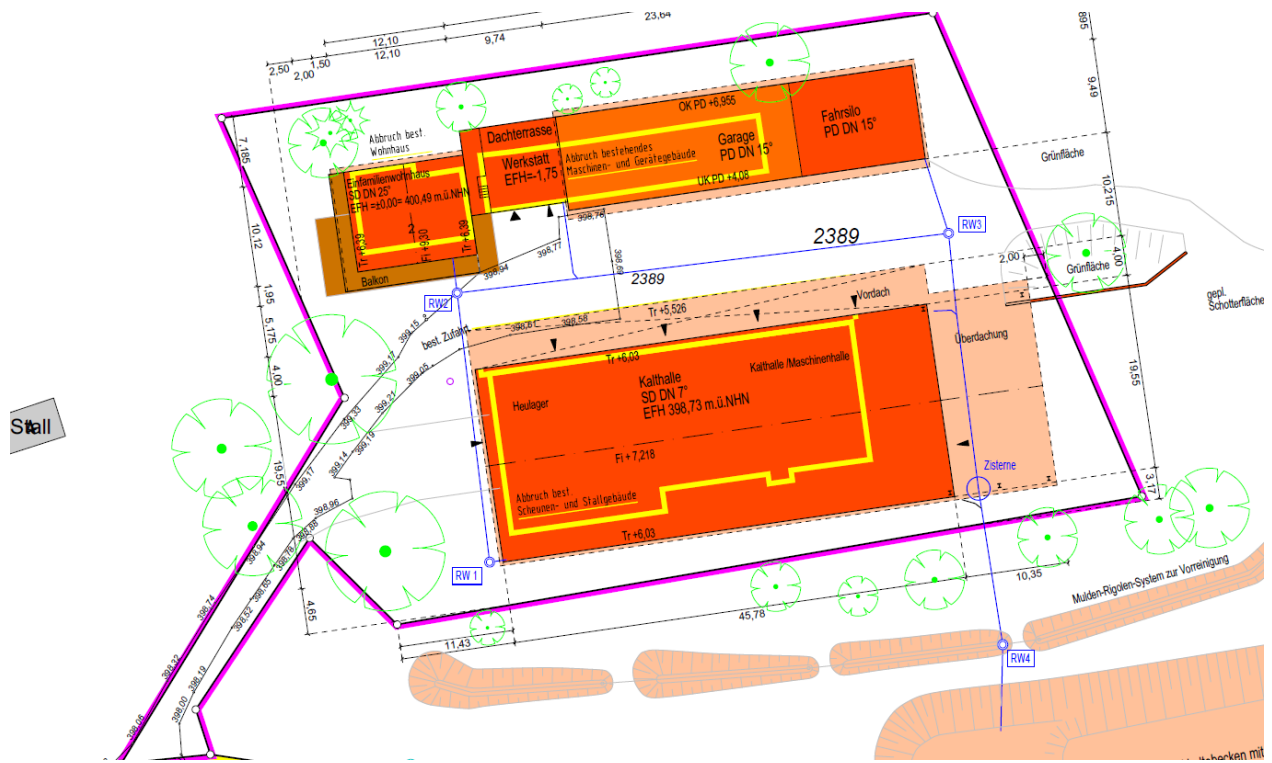
Im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes soll eine Dachgaube eingebaut werden. Diese wird auf der Straßenseite errichtet. Sie ist 8,90 m lang und 3,50 m breit. Das vorhandene Dach hat eine Neigung von 30° die Gaube erhält eine Neigung von 15°. Die Gaube erhält 4 Fensterelemente. Sie wird in Holzständerbauweise errichtet und bekommt eine Ziegeldeckung. Für diesen Bauantrag soll ein ELR-Antrag eingereicht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur Errichtung einer Dachgaube auf Flst. 174 im Mühlweg 4 in Dörzbach-Hohebach das Einvernehmen zu erteilen.

Bauantrag zum Abbruch best. Scheunen- und Stallgebäude, Abbruch best. Maschinen- und Gerätegebäude, Abbruch best. Wohnhaus sowie Wohnhausneubau mit Garage und Werkstatt, Kalthalle auf Flst. 2389 im Wendischenhof 2 in Dörzbach-Hohebach

Abbruchplan:



Abbruch best. Scheunen- und Stallgebäude

Übersicht

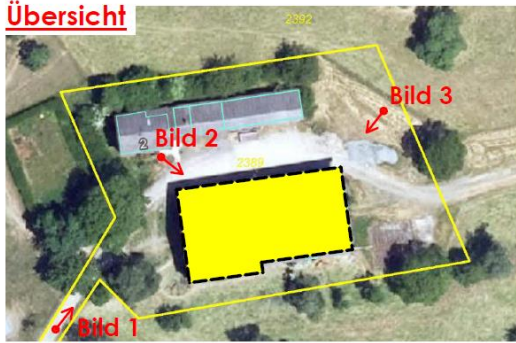


Bild 1



Bild 2



Bild 3



Abbruch best. Wohnhaus

Übersicht

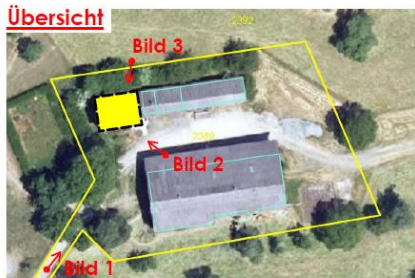
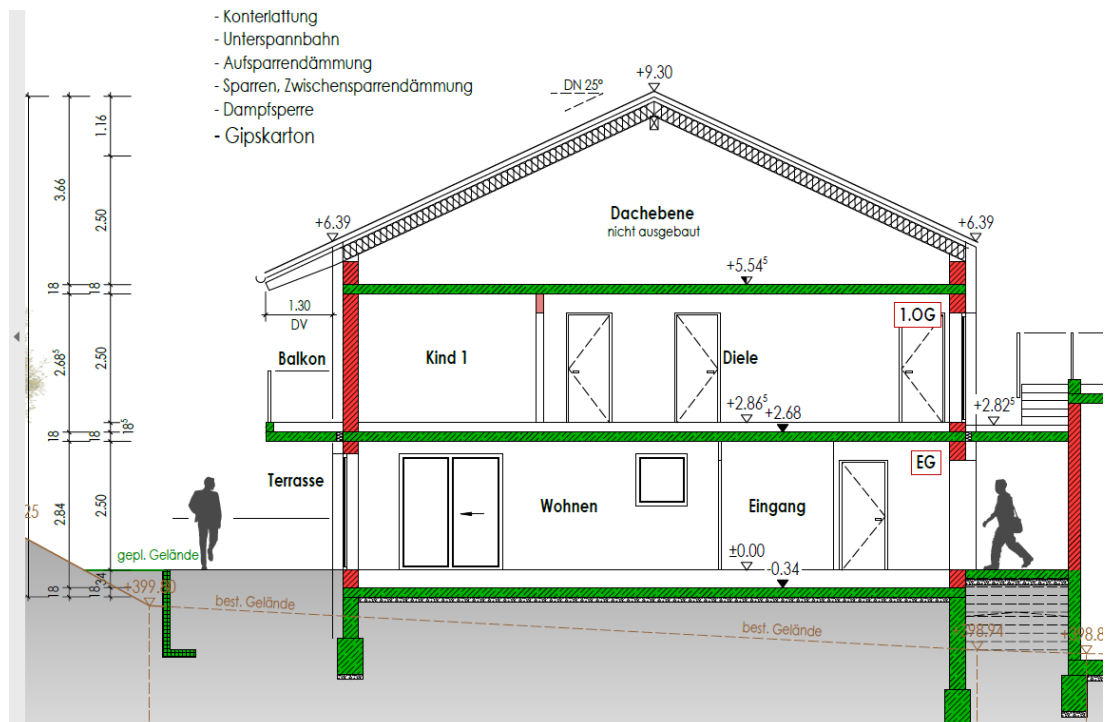


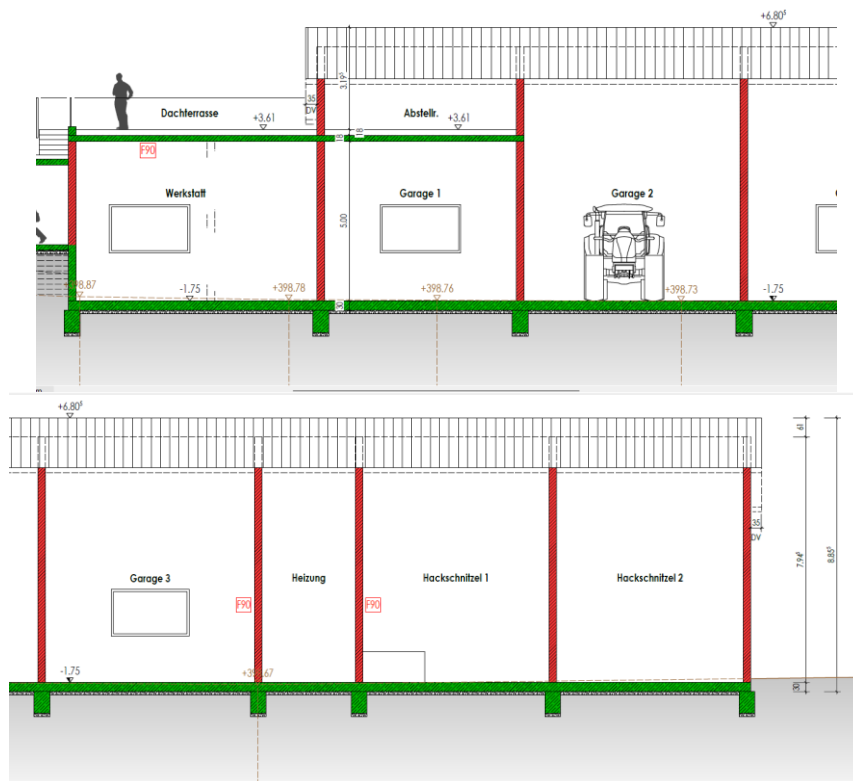
Bild 1



Bild 2



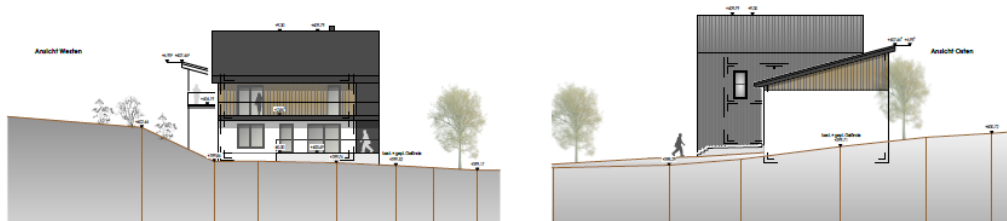
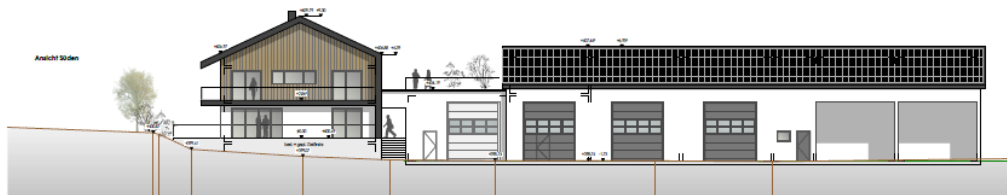
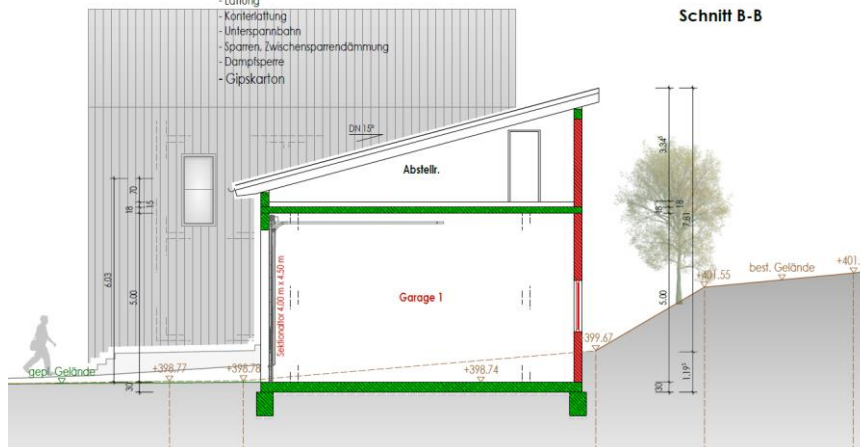




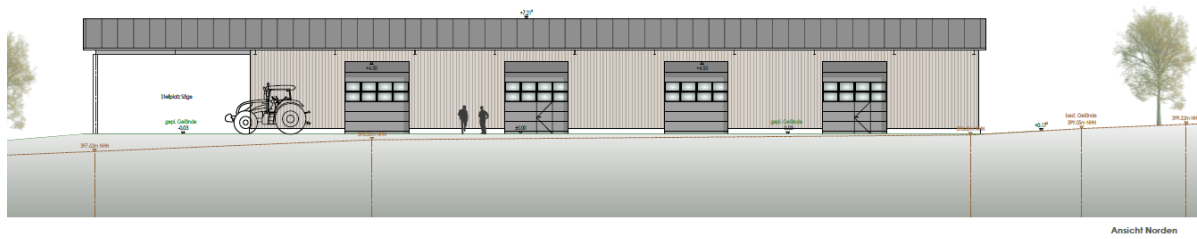
Dachaufbau:

- PV
- Ziegel, Farbe, Antirutsch
- Lüftung
- Kletteröffnung
- Unterspannbahn
- Spalten, Zwischenspanndämmung
- Dampfsperre
- Gipskarton

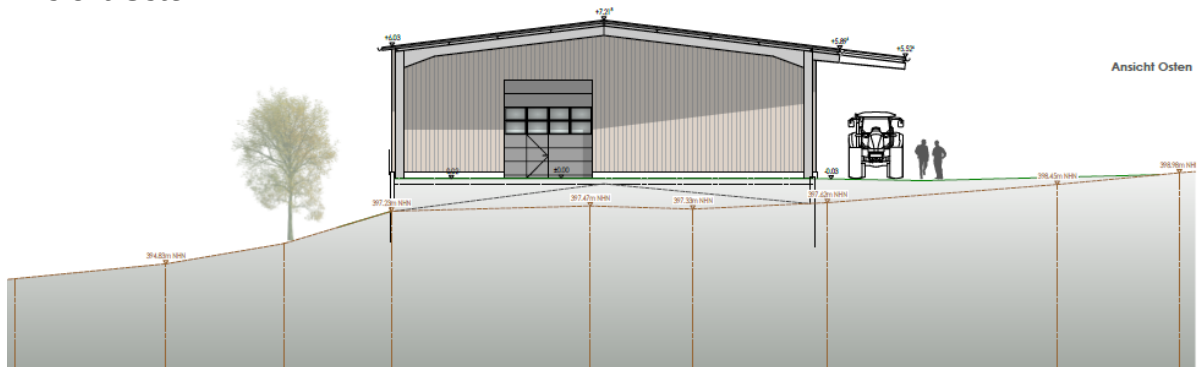
Schnitt B-B



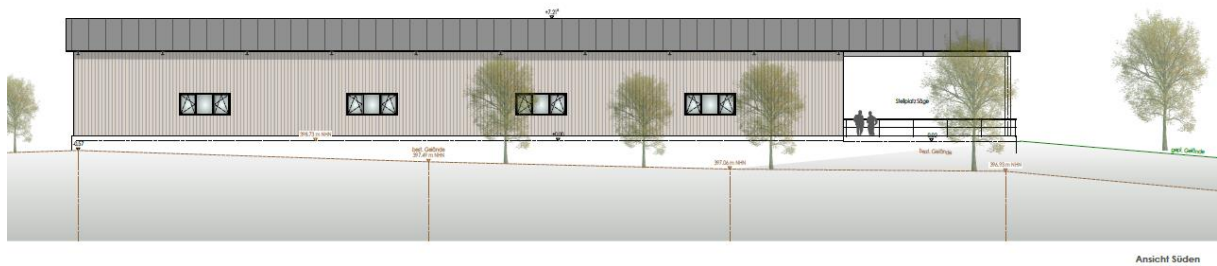
Kalthalle: Ansicht Norden



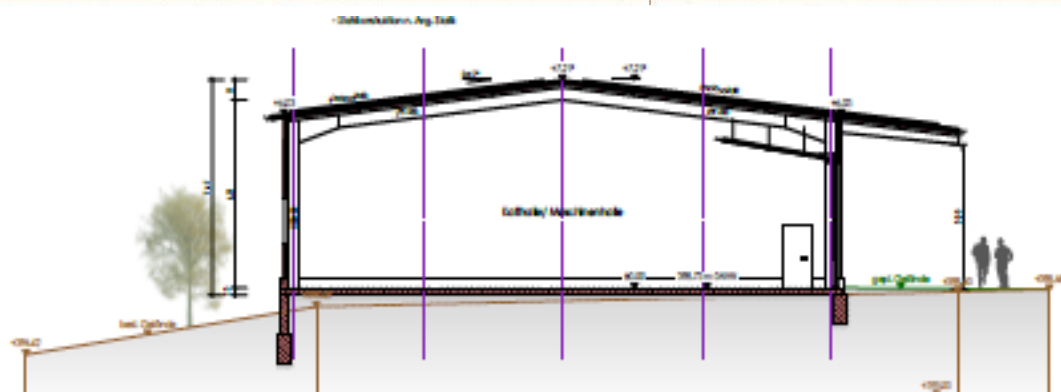
Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen



Sachverhalt:

Für das Vorhaben wurde bereits im Sommer 2024 eine Bauvoranfrage eingereicht. Diese wurde aber nie abschließend behandelt, da es immer noch offene Fragen von Seiten des Landratsamtes gab. Dies betraf die Vergrößerung des Wohnhauses, Garage und Werkstatt, Erweiterung des Vordaches der Scheune, Erstellung von 3 Fahrsilos und Neubau eines Wohnhauses.

Jetzt ist zuerst der Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Landwirtschaftsgebäuden (siehe Abb. 1 gelb gekennzeichnet) geplant. Dies ist nach momentanem Stand verfahrensfrei - laut neuer Landesbauordnung. Im Anschluss soll ein Wohnhausneubau mit Garage und Werkstatt sowie eine Kalthalle errichtet werden.

Begründet wird der Antrag damit, dass sich die Bestandsgebäude zum größten Teil in einem baufälligen Zustand befinden. Bauteile, Dächer, Böden, Fenster, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen usw. müssen komplett erneuert werden. Außerdem müssen die Gebäude an die Nutzung und die heutigen Maschinen in der Breite und der Höhe angepasst werden. Die Gebäude sollen in ähnlicher Form wieder aufgebaut werden.

Die Gebäude werden alle wieder an den abgerissenen Stellen errichtet. Ein Betriebskonzept wurde mit dem Bauantrag eingereicht.

Das Wohnhaus hat eine Breite von 12,50 und eine Länge von 10,52 m. Das Dach des Wohnhauses bekommt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Das Dach soll mit Dachziegeln in anthrazit eingedeckt werden. Die Firsthöhe des Daches ist mit 9,30 m und die Traufhöhe mit 6,39 m angegeben. Aus Richtung Osten hat es einen Dachvorsprung von 1,30 m. Im 1. Obergeschoss entsteht in Richtung Süd-Westen ein durchlaufender Balkon.

Als Trennung zum Wohnhaus wird eine Treppe/Durchgang mit 1,80 m errichtet. Wobei hier eine durchlaufende Verbindung vom Wohnhaus zur Werkstatt entstehen soll. Gleich im Anschluss entsteht die geplante Werkstatt mit Garagen und Fahrsilos. Die Gesamtlänge des Gebäudes ist 43,88 m und die Breite beträgt 9,50 m. Die Garagen haben ein Pultdach und eine Dachneigung von 15° mit 6,90 m Höhe. Das Dach der Werkstatt soll als Terrasse genutzt werden bei einer Höhe von 3,61 m. Alle Gebäude bekommen eine Photovoltaikanlage.

Gegenüber soll die Kalthalle und Heulager entstehen. Diese hat eine Breite von 19,55 m und eine Länge von 45,78 m und zusätzlich eine Überdachungsfläche im Anschluss von 10,35 m. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 7,21 m und eine Traufhöhe von 6,03 m. Das Dach erhält - ISO-Sandwich-Dachplatten und eine Stahlkonstruktion n. Ang. Statik sowie zusätzlich eine PV Anlage bei einer Dachneigung von 7°.

Auf dem Gelände ist ein Regenrückhaltebecken mit Dauerstau geplant sowie ein Mulden-Rigolen-System zur Vorreinigung.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Bauantrag zum Abbruch best. Scheunen- und Stallgebäude, Abbruch best. Maschinen und Gerätegebäude, Abbruch best. Wohnhaus sowie Wohnhausneubau mit Garage und Werkstatt, Kalthalle auf Flst. 2389 im Wendischenhof 2 in Dörzbach-Hohebach sein Einvernehmen zu erteilen.