



Beiblatt zur GVO- Vorlage

☒ Eingangsdatum: 16.09.2016

☒ Bauantrag Nr.: 2735/16

☐ Bauvoranfrage Nr.:

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

☐ nach § 55 Anl. 2 Abschnitt V Nr. 1 HBO

☐ nach § 56 HBO

Bauvorhaben:

Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle

Antragsteller:

Heiko Berbalk,

Ortsteil:

Hof Berbalk, 65529 Waldems

Flur, Flurstück:

Reichenbach Flur 27, 62; Wüstems Flur 3, 11

B-Plan

☐ ja

☒ nein; Außenbereich

 Stellungnahme des
Ortsbeirates

☐ liegt vor

☒ liegt nicht vor

 Verwaltungsseitiges
Bedenken

☐ nein

☒ ja, s. beigefügten Vermerk

Stellplätze

Soll: /

Nachweis: /

Verkehrsrechtliche Stellungnahme:

Keine Bedenken

☐

Bedenken gemäß Anlage

☐

Abteilung I zur Prüfung

Abteilung III Rücklauf am

Erschließungsbeiträge anzufordern/ nachzuveranlagen

ja

nein

Wasser

☐
☒

Kanal

☐
☒

Straße

☐
☒

Abteilung II zur Prüfung

Abteilung III Rücklauf am

65529 Waldems, den 27.09.2016

Gefertigt:

Aktenvermerk
Bauantrag BA-2735/16
Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle
Katja und Heiko Berbalk, Hof Berbalk, 65529 Waldems

Gemarkung Reichenbach Flur 27 Flurstück 62
Gemarkung Wüstems, Flur 3, Flurstück 8,11
Hof Berbalk

Gemäß der Aktenlage war bereits mit der Bauantragsstellung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, BA-02875/02, ein Brandschutzkonzept zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung vorzulegen. Nach Erkenntnissen der Bauverwaltung wurde kein entsprechendes Konzept vorgelegt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung mit einer Entnahme von max. 400l/min nicht vollständig gewährleistet (DVGW Blatt 405; 800l/min für 2h). Nach Aktenlage besteht offensichtlich eine Zisterne, diese ist jedoch zur Entnahme von Löschwasser aufgrund des gewählten Standortes nicht geeignet. Vergleiche Aktenvermerk zum Ortstermin vom 03.12.2002 mit dem Kreisrandinspektor.

Der Objektbezogene Brandschutz ist sicher zu stellen. Somit ist für den Aussiedlerhof bestehend aus Schafstall, Wohnhaus und der neu zu errichtenden Lagerhalle eine Löschwasservorhaltung von $\geq 30 \text{ m}^3$ vorzusehen.

Für die ausreichende Löschwasserversorgung hat der Antragssteller/Bauherr zu sorgen. Eine Abstimmung mit dem Brandschutzamt des Rheingau-Taunus-Kreis ist zwingend, im Rahmen des Bauantragsverfahren, erforderlich.

Es ist zu prüfen. Ob von der vorgesehenen Rigolenversickerung eine außerhalb des Trümerschattens angeordnete Löschwasserzisterne vorgeschaltet werden kann. Hierzu ist die Lage so zu wählen, dass der Objektschutz für das gesamte Anwesen gewährleistet wird. Siehe anliegende Skizze

Eine Zusammenlegung/ Vereinigung der Flurstücke ist nicht möglich, es handelt sich um 2 verschiedene Gemarkungen. Es ist eine vereinigungsbaulast zu veranlassen.

Waldems, den 30.09.2016

Aufgestellt


Fäth
Techn. Angest

Aktenvermerk

Löschwasserversorgung Stallung Berbalk, OT Wüstems Begehung am 03.12.2003 mit Kreisbrandinspektor Reiber und Herrn Heiko Berbalk

Am Mittwoch, dem 03.12.2002 wurde an der neu errichteten Stallung der Fam. Berbalk ein Ortstermin durchgeführt.

Zwecks dieses Termins war die Festlegung der Löschwasserversorgung für die neue Stallung. Entgegen der Baubeschreibung zum Bauantrag BA 2875/02 war bisher keine Verlegung der Wasserversorgungsleitung aus dem öffentlichen Netz erfolgt.

Auf Nachfrage des Kreisbrandinspektors teilte Herr Berbalk mit, dass er den neuen Stall eine Woche vor Weihnachten 2003 in Betrieb nehmen will. Der Kreisbrandinspektor erwiderte, dass dies nur mit einer ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung, die am Tage der Inbetriebnahme betriebsbereit ist, möglich ist. Im Falle des bereits in der Erde eingelegten Tankes mit einem Fassungsvermögen von 25.000 l wurde festgestellt, dass der gewählte Standort des Tankes nicht zum Einsatz als Zisterne für Löschzwecke brauchbar ist. Weiterhin beträgt die vorzuhaltende Mindestmenge 30.000 l. Herr Berbalk erläuterte, dass ein weiterer Erdtank mit 25.000 l bestellt ist und neben dem bereits eingebauten Tank zum Liegen kommen soll. Der Kreisbrandinspektor erläuterte, dass die beiden Tanks sowieso miteinander verbunden werden müssen, um die Gesamtmenge nutzen zu können.

Herrn Berbalk wurden mehrere Möglichkeiten aufgezeigt, um die Löschwasserversorgung herzustellen. Hierbei wurde auch der Anschluss an das Wassernetz genannt. Der Leitungsquerschnitt ist dabei so zu wählen, dass eine Versorgung von 800 l/Min. gegeben ist.

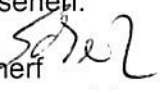
Abschließend wurde vom Unterzeichneten noch ein Vorschlag zum Einbau der Zisterne gemacht.

Herr Berbalk sagte zu, die im Gespräch erarbeitenden Lösungsvorschläge zu prüfen und dem Unterzeichneten Bericht zu geben.

Der Kreisbrandinspektor verpflichtete den Unterzeichneten auf umgehende Berichterstattung.

Sollte bis zum Einzugstermin keine Lösung gefunden worden sein, so ergeht nach Aussage des Kreisbrandinspektors ein Nutzungsverbot.

Gesehen:


Scherf
Bürgermeister

Aufgestellt
i.A.


Baum
Techn. Angest.



3A-2735/16

Bauherr: Heiko & Katja Berbalk
Auf der Lai, 65529 Waldems - Wüstems
Bauvorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle

1. Betriebliche Ausgangsbasis / Planungsziel

1.1. Betriebsbeschreibung

Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Familienbetrieb. Hauptbetriebszweig ist die Schafzucht. Aktuell werden, etwa 800 Mutterschafe und die entsprechende Nachzucht, insgesamt etwa 1.500 Tiere, gehalten.

Der Betrieb wird im Haupteinwerb bewirtschaftet.

In der Außenwirtschaft werden rd. 200 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Planungsziel:

Für die Lagerung von Heu und Stroh und zum Unterstellen von Geräten, soll eine neue Lagerhalle am Betriebsstandort errichtet werden.

Planung:

Folgende Baumaßnahmen sind im Einzelnen geplant:

- Erschließung des Standortes (vom vorhandenen Hof)
- Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle

1.2. Standort

Für das Vorhaben stehen die Grundstücke, Gemarkung Wüstems, Flur 3, Flurstück 11 und Gemarkung Reichenbach, Flur 27, Flurstück 62, zur Verfügung.

Das Flurstück in Reichenbach ist auf Herrn Heiko Berbalk eingetragen, das Flurstück in Wüstems auf Herr Edgar Berbalk, den Vater des Bauherrn, eingetragen. Derzeit ist eine Übertragung des Grundstücks des Vaters auf den Bauherrn und danach eine Zusammenlegung der beiden Flurstücke, geplant.

Standorteinflüsse:

Das Baugrundstück ist eben und wird derzeit bereits als Lagerfläche für Stroh genutzt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Der Standort ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich ausgewiesen.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 (1) BauGB zu beurteilen. Die Privilegierungsvoraussetzungen sind gegeben. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 201 BauGB.

Definition: Privilegierung nach § 35 BauGB

Es handelt sich bauplanungsrechtlich um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 (1) BauGB, da:

- es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt
- die Erschließung gesichert ist
- dem Bauvorhaben keine erkennbaren öffentlichen Interessen entgegenstehen
- die Maßnahme nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
- das Bauvorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb dient.
- ein vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung größtmöglicher Schonung des Außenbereichs, dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde.

Definition: Landwirtschaftlicher Betrieb:

Nach § 201 BauGB handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, da

- es sich um eine unmittelbare Bodenertragsnutzung handelt
- es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Ackerbau, Weidewirtschaft und Viehhaltung handelt.
- das Futter für die Tiere überwiegend auf den zum Betrieb gehörenden Flächen erzeugt werden kann.
- Das Vorhaben nachhaltig und mit einer Gewinnerzielungsabsicht verbunden ist.

2. Planung:

2.1. Erschließung

Folgende Erschließungsmaßnahmen sind geplant, bzw. vorhanden:

- Die **Zuwegung** erfolgt vom geteerten Feldwirtschaftsweg auf des Grundstück
- Der **Strom** ist durch Anschluss an die Hofstelle vorgesehen.
- Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über eine vorhandene 50 cbm Zisterne auf dem Hof und zusätzlich einem öffentlichen Löschwasserhydranten in etwa 200 m Entfernung *zisterne ist nicht zugänglich* ?
- Die **Wasserversorgung** kann über Anschluß an den Hof erfolgen.
- Das unbelastete **Oberflächenwasser** soll auf dem Grundstück versickern.
- Häusliche Fäkalienabwässer entstehen nicht

2.2. Neubau einer Lagerhalle

Auf dem Standort soll eine neue Lagerhalle errichtet werden.

Die Außenmaße sollen 30,40 x 15,40 m betragen. An einer Traufenseite soll ein Vordach angebaut werden. Die Traufenhöhe beträgt 4,83 m bzw. 5,16 m. Das Dach ist mit 15° geneigt.

Beschreibung der Konstruktion:

Lagerhalle:

Unterbau:	Fundamente, frostfrei, Stahlbeton – Bodenplatte, wu
Oberbau:	Stahlrahmenbauweise
Wände:	Betonsockel und Blechverkleidung
Tore:	Holzschiebetore
Dachfläche:	Dacheindeckung mit Faserzementplatten

Immissionsprognose:

Als mögliche Immissionen sind von der Anlage Geräusche zu berücksichtigen. Diese ergeben sich durch den üblichen Betrieb und das An- und Abfahren mit landwirtschaftlichen Zugmaschinen sowie das Be- und Entladen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Tageszeiten.

Die Abstände zur nächsten Wohnbebauung und die vorherrschende Hauptwindrichtung führen dazu, dass sich für die Anwohner keine unzumutbaren Belästigungen aus der vorgesehenen Nutzung ergeben.

Entwässerungsbeschreibung:

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Rigolenversickerung dem Grundwasser auf dem eigenen Grundstück wieder zugeführt.

Häusliche Abwässer fallen nicht an.

Beschreibung: Löschwasserversorgung

In etwa 200 m Entfernung befindet sich ein öffentlicher Hydrant.

Zudem befindet sich auf einem Grundstück des Bauherrn eine Löschwasserzisterne mit einem ständigen Vorrat von 50 cbm Löschwasser.

Die Löschwasserversorgung kann im Bedarfsfall über diese beiden Möglichkeiten sichergestellt werden.

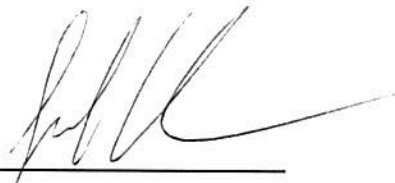
*Wo ist die Zisterne? Wie wird der Zugang sichergestellt?
Trümmerschatten?*

Eingriffs und Ausgleichsplanung:

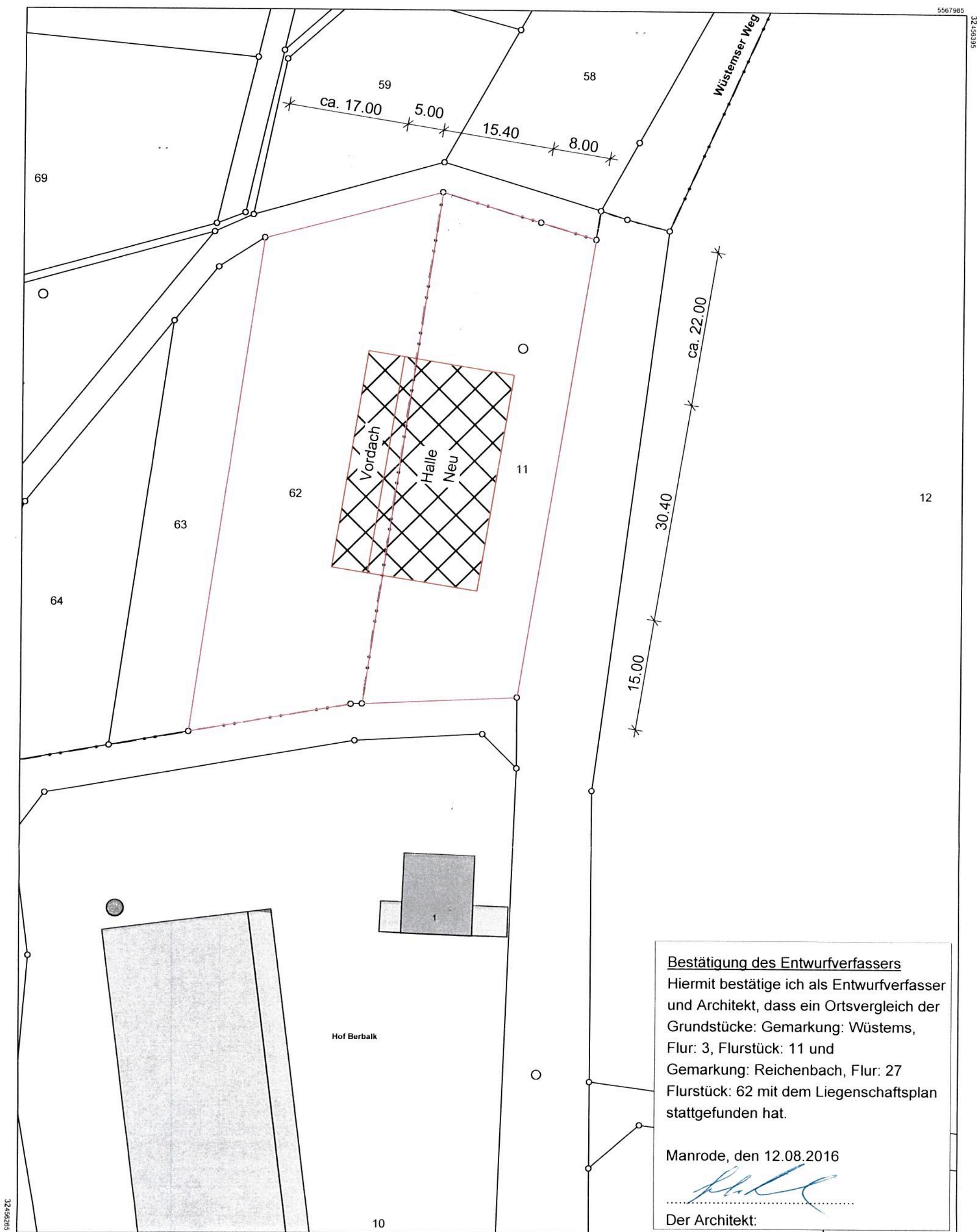
Die Gebäude werden auf einer Grundstücksfläche errichtet, die derzeit als Ackerland genutzt wird. Als Kompensationsmaßnahme für die durch die Baumaßnahmen bedingten, versiegelten Flächen werden sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

W. Rasche

Manrode, 16.8.2016



Architekt, Dipl. – Ing. Gerhard Rasche



Bestätigung des Entwurfverfassers

Hiermit bestätige ich als Entwurfverfasser und Architekt, dass ein Ortsvergleich der Grundstücke: Gemarkung: Wüstems, Flur: 3, Flurstück: 11 und Gemarkung: Reichenbach, Flur: 27 Flurstück: 62 mit dem Liegenschaftsplan stattgefunden hat.

Manrode, den 12.08.2016

Der Architekt:

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 11
Flur: 3
Gemarkung: Wüstems

Gemeinde: Waldems
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 12.08.2016
Antrag: 100765255-1
AZ: Berbalk

-  Grünflächen
ca. 1700 m²
-  Schotter
ca. 750 m²
-  Hecken-
Gebüschpflanzungen
-  Einzelbaum



12



rasche architekten
 BERATUNG + PLANUNG + BAULEITUNG

Architekt: Dipl.-Ing. Gerhard Rasche
 Pfingstanger 23, 34434 Borgentreich
 Fon: 05643 - 9497248
 Fax: 05643 - 949797
 info@rasche-architekten.de
 www.rasche-architekten.de

Bauherr: Katja u. Heiko Berbaik Auf der Lai 65529 Waldems - Wüstem		Planinhalt: Freiflächen	
Baumaßnahme: Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle	Maßstab: 1:500	Datum: 12.08.2016	Der Entwurfsverfasser: 

A k t e n v e r m e r k

Antrag nach §8 WHG zur Versickerung von Niederschlagswasser
AZ 23-300571-2016-sp m Zuge von BA-2735/16 Neubau einer
landwirtschaftlichen Lagerhalle

Katja und Heiko Berbalk, Hof Berbalk, 65529 Waldems
.....

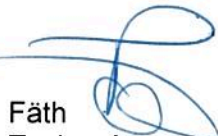
Gemarkung Reichenbach Flur 27 Flurstück 62
Gemarkung Wüstems, Flur 3, Flurstück 8,11

Grundsätzlich ist nichts gegen die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser einzuwenden. Von einer Rigolenversickerung in östlicher Lage zwischen der neu zu Errichtenden Halle und dem vorhandenen Wirtschaftsweg ist Abstand zu nehmen. In westlicher Lage kann eine entsprechende Versickerung außerhalb der geplanten Verkehrsfläche erfolgen.

Auf den Objektschutz der zu errichtenden Halle wird hingewiesen. Es ist möglich in südlicher Lage außerhalb des Trümmerschatten der Halle eine $\geq 30 \text{ m}^3$ fassende Löschwasserzisterne zu errichten. Deren Überlauf kann dann in einer Rigole zur Versickerung gebracht werden.

Waldems, den 30.09.2016

Aufgestellt


Fäth
Techn. Angest



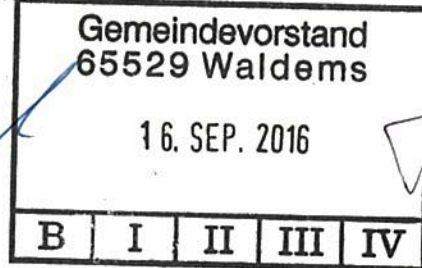
Rheingau-Taunus-Kreis • FD III.23 • Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

DER KREISAUSSCHUSS

FD III.23 Untere Wasserbehörde

Sachbearbeiter/in : Herr Sperfeld
 Zimmer : 3.526
 Telefon: 06124-510 - 450
 Telefax : 06124-510 - 18450
 E-Mail : marc.sperfeld@rheingau-taunus.de
 Servicezeiten : Montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr und
 dienstags von 14 bis 18 Uhr

Gemeindevorstand der Gemeinde Waldems
 Schulgasse 2
 65529 Waldems



Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
 Bei Schriftwechsel
 angeben:
 Unser Zeichen:

FD III.23-300571-2016-sp

Datum: 13.09.2016

Antragsteller	Eheleute Heiko und Katja Berbalk		
	Auf der Lai , 65529 Waldems		
Grundstück	Waldems, Auf der Lai		
Gemarkung	Reichenbach	Wüstems	Wüstems
Flur	27	3	3
Flurstück	62	11	8

Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen einer landwirtschaftlichen Lagerhalle mittels Kiesrigole

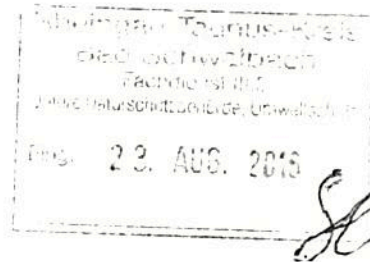
Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersenden wir Ihnen den oben genannten Vorgang mit der Bitte um Stellungnahme aus fachlicher Sicht.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

M. Sperfeld
 Dipl.-Ing. (FH)

Anlage: Antragsunterlagen (zum Verbleib)



rasche architekten | Pfingstanger 23 | 34434 Borgentreich

Rheingau-Taunus-Kreis
Wasserbehörde
Heimbacher Straße 7
65307 Bad Schwalbach

Gerhard Rasche
Dipl.-Ing. Architekt

Pfingstanger 23, Manrode
34434 Borgentreich

fon 05643 - 9497248
fax 05643 - 949797

info@rasche-architekten.de
www.rasche-architekten.de

Es schreibt Ihnen
Frau Trempelmann

Telefon
05643 / 9497251

Mail
trempelmann@rasche-architekten.de

Datum
12. August 2016

Projekt: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle
Bauherr: Katja und Heiko Berbalk, Auf der Lai, 65529 Waldems

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersenden wir Ihnen den Antrag auf Versickerung von Regenwasser zu obigem Bauvorhaben in 4-facher Ausfertigung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rasche Architekten

i. A. Tremp
Christiane Trempelmann