

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Baunach am 15.03.2022**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Durchführung von erforderlichen Ortseinsichten
 - 1.1. Brückenhaussee
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/3) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 35
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/7) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1431 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 18
 - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Mehrzweckhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2240 der Gemarkung Baunach, Bahnhofstraße
3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
 - 3.1. Umnutzung Kellergeschoss-Raum zu Verarbeitung Räucherware und Räucherofen im Garten
4. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 5.1. Sanierung der Lauterbrücke an der B 279
 - 5.2. Wanderbänke in Priegendorf

Um 18:00 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Tobias Roppelt die Sitzung des des Bau- und Umweltausschusses Baunach.

Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 07. März 2022 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08. Februar 2022 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Öffentlicher Teil

1. Durchführung von erforderlichen Ortseinsichten

1.1. Brückenhausee

Die Ausschussmitglieder besichtigen die bereits erfolgten Arbeiten am Brückenhausee. In Zusammenarbeit mit der Wasserwacht wurden unter anderem folgende Verbesserungen erzielt:

- Renovierung des Wasserwacht-Gebäudes
- Austausch des Trafo-Hauses
- Pflanzung von Bäumen aus Beständen des Stadtradelns
- Errichtung eines Beachvolleyballfeldes
- Ausschnitt des Uferbewuchses
- Verschönerung des Parkplatzes

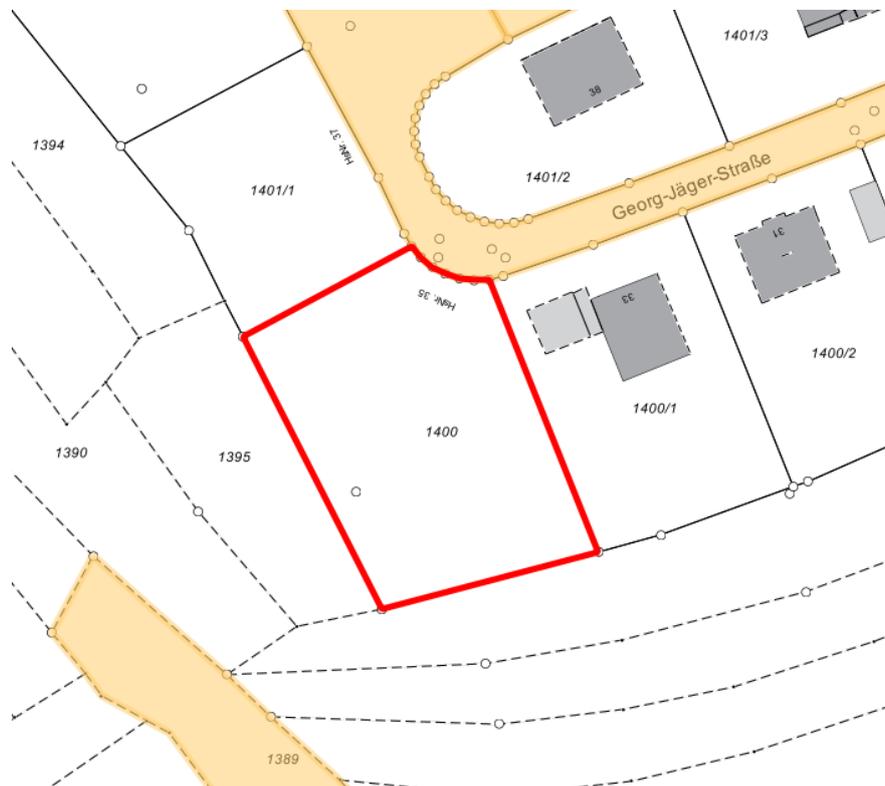
Weitere Verbesserungen, wie die Errichtung einer Einstiegshilfe in den See, seien in Planung und werden im laufenden Jahr umgesetzt.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/3) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 35

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

„Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmeh II - 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben allgemein zulässig, wenn es den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert durch die Lage des Grundstückes in angemessener Breite an eine öffentliche befahrbare Verkehrsfläche, hier die Gemeindestraße „Georg-Jäger-Straße“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Trennsystem sind ebenfalls in der Gemeindestraße vorhanden. Die Erschließung hat an die bestehenden Leitungen zu erfolgen und kann somit gesichert werden.

Da den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen werden soll, wurden folgende Befreiungen beantragt:

Vollgeschosse

Die Antragsteller planen mit II statt I+D. Die Befreiung wurde bereits erteilt.

Geländeveränderung

Damit das Kellergeschoss kein Vollgeschoss ist, planen die Antragsteller mit Aufschüttungen bzw. Stützmauern über 0.50 m. Eine solche Befreiung wurde ebenfalls erteilt.

Dachneigung Wohnhaus

Die Antragsteller planen ein SD mit 25°. Der BPlan legt eine Dachneigung von 38° - 48° bei Satteldächern fest. Eine Befreiung bezüglich der Dachneigung bei Satteldächern wurde bereits erteilt (z.B. Fl.Nr. 1437, Georg-Jäger-Straße 22).

Dachüberstand Ortgang

Laut BPlan ist ein Dachüberstand am Ortgang von 0,40 m zulässig, die Antragsteller planen mit 0,50 m. Eine solche Befreiung wurde noch nicht erteilt.

Abstandsflächen

Die Grenzgarage hält die mittlere Wandhöhe von 3 Metern nicht ein, laut Bebauungsplan müssen alle Abstandsflächen eingehalten werden. Die Befreiung wurde bereits erteilt.

Neben den beantragten Befreiungen, ist auch eine Abweichung bezüglich der Abstandsflächen erforderlich. Die Erteilung von Abweichungen obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt erteilt hierzu lediglich ihr Einvernehmen, sofern keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen.“

Der Vorsitzende verlas ein Schreiben des nördlichen Nachbarn. Der Nachbar teilte mit, dass er nur unter der Bedingung zugestimmt habe, dass die Abstandsflächen eingehalten werden. Ihm sei versichert worden, dass keine Abweichungen erforderlich werden. Diesen stimme er auch ausdrücklich nicht zu.

Beschluss: 6 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1400, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 35 zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Abweichung der Dachneigung
- zur Abweichung des Dachüberstand
- zur Abweichung der Vollgeschosse
- zur Veränderung der natürlichen Geländeform

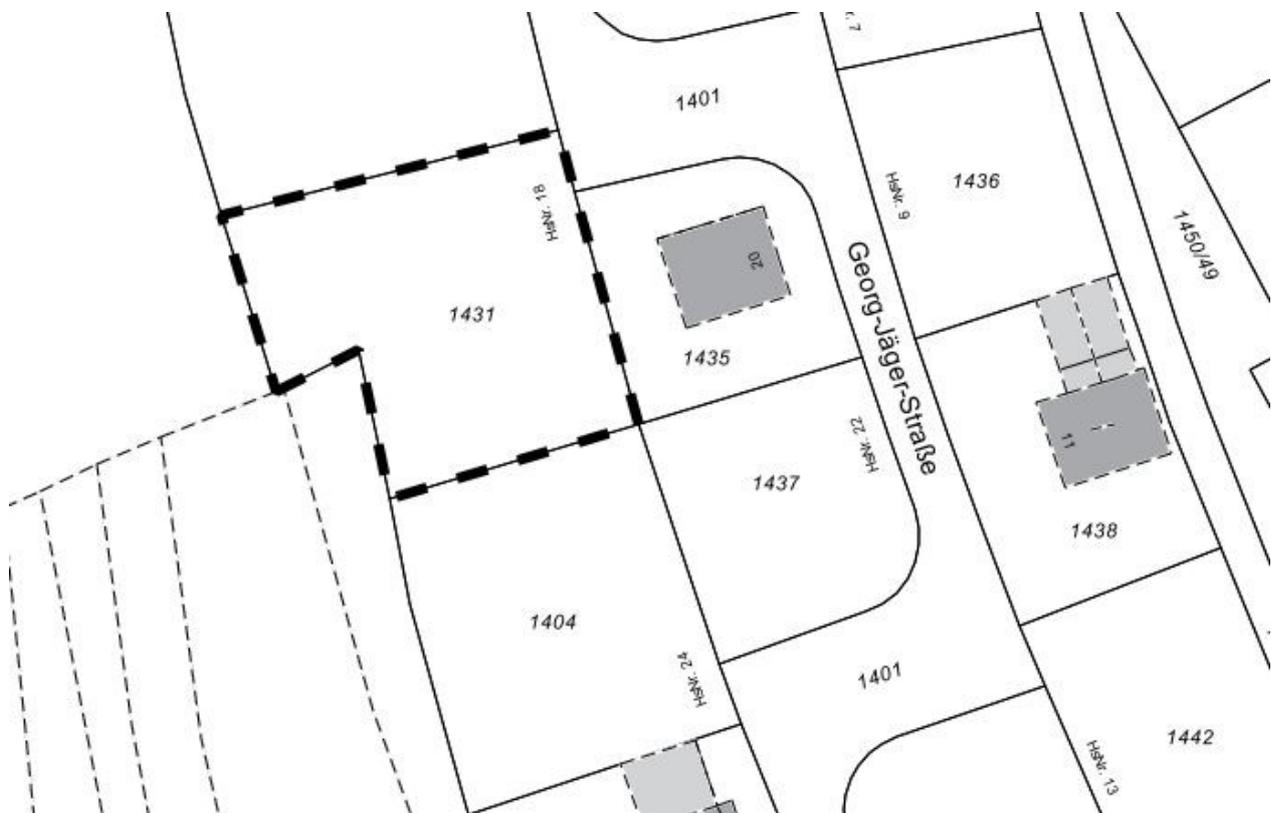
werden erteilt.

Die beantragte Befreiung zur Nichteinhaltung der Abstandsflächen sowie die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO werden nur erteilt, wenn der nördliche Nachbar dem Bauvorhaben zustimmt. Auf das beigefügte Schreiben des betroffenen Nachbarn wird mit der Bitte um Prüfung verwiesen.

2.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/7) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1431 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 18

Der Vorsitzende verlas folgenden Sachverhalt, der mit der Sitzungsladung versendet worden war:

„Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1431 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmeh II - 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben allgemein zulässig, wenn es den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert durch die Lage des Grundstückes in angemessener Breite an eine öffentliche befahrbare Verkehrsfläche, hier die Gemeindestraße „Georg-Jäger-Straße“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Trennsystem sind ebenfalls in der Gemeindestraße vorhanden. Die Erschließung hat an die bestehenden Leitungen zu erfolgen und kann somit gesichert werden.

Da den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen werden soll, wurden folgende Befreiungen beantragt:

Vollgeschosse

Der Antragsteller plant mit II statt I+D. Die Befreiung wurde bereits erteilt.

Geländeveränderung

Die Antragsteller planen Geländeauffüllungen über 0.50 m im Bereich des Haupteinganges im Osten sowie im Bereich der Garage. Begründet werden diese Auffüllungen mit der notwendigen Erschließung des Gebäudes aufgrund der Hanglage. Eine solche Befreiung wurde ebenfalls erteilt.

Dachneigung Wohnhaus

Die Antragsteller planen ein Satteldach mit 50°. Der Bebauungsplan legt eine Dachneigung von 38° - 48° bei Satteldächern fest. Eine Befreiung bezüglich der Dachneigung bei Satteldächern wurde bereits erteilt, allerdings bisher zu niedrigeren Dachneigungen (z.B. Fl.Nr. 1437, Georg-Jäger-Straße 22).

Abstandsflächen

Die Grenzgarage hält die mittlere Wandhöhe von 3 Metern nicht ein, laut Bebauungsplan müssen alle Abstandsflächen eingehalten werden. Die Befreiung wurde bereits erteilt.

Neben den beantragten Befreiungen, ist auch eine Abweichung bezüglich der Abstandsflächen erforderlich. Die Erteilung von Abweichungen obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt erteilt hierzu lediglich ihr Einvernehmen, sofern keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen.“

Beschluss: 6 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1431, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 18 zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Abweichung der Dachneigung
- zur Abweichung der Vollgeschosse
- zur Veränderung der natürlichen Geländeform
- zur Nichteinhaltung der Abstandsflächen

werden erteilt.

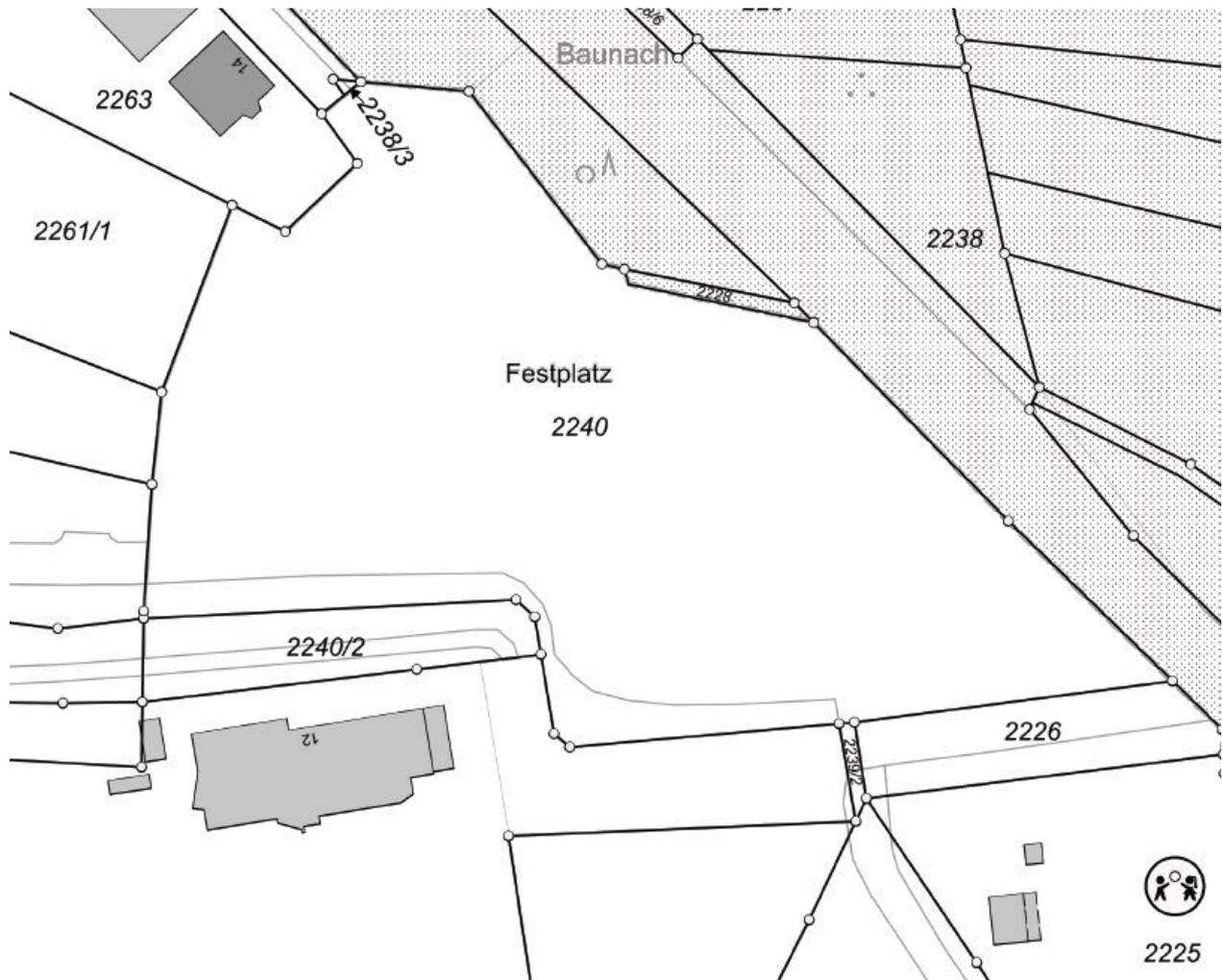
Gegen die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO bestehen keine Bedenken.

2.3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Mehrzweckhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2240 der Gemarkung Baunach, Bahnhofstraße

Folgenden Sachverhalt hatten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung erhalten:

„Die Antragstellerin beantragt den Neubau einer Mehrzweckhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2240 der Gemarkung Baunach. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MAFRA-Gelände“, das Grundstück ist dort als „Sondergebiet Mehrzweckhalle“ ausgewiesen.

Die erforderliche Fläche wurde mittlerweile zu einem Grundstück verschmolzen:



Die Erschließung ist gesichert. Da das Vorhaben nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Baugrenze: Das Gebäude überschreitet die festgesetzte Baugrenze
- Grundfläche: Das Gebäude überschreitet die festgelegte, maximale Grundfläche von 2.500 m² (2.871 m²)
- Traufhöhe: Das Gebäude überschreitet die festgelegte, maximale Traufhöhe im Bereich der Halle.
- Geschosshöhe Erdgeschoss: Das Gebäude überschreitet im Bereich der Halle die maximale Geschosshöhe im Erdgeschoss von 3,5 m (7,00 m lichte Höhe)
- Dachneigung: Der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 15° - 45° fest, das Dach soll als extensiv begrüntes Flachdach mit 2° Dachneigung ausgeführt werden.
- Baumassenzahl: Das Gebäude überschreitet mit einer Baumassenzahl von 3,2 die festgelegte maximale Baumassenzahl von 3,0

Darüber hinaus werden auf Grundlage des Brandschutznachweises Abweichungen erforderlich. Die Entscheidung darüber liegt beim Landratsamt Bamberg.

Die Nachbarunterschriften werden durch den Ersten Bürgermeister eingeholt.

Die Genehmigungsplanung wurde, wie in der Sitzung des Stadtrates vom 11. Januar 2022 vorgestellt und beschlossen, fertiggestellt. Die Planunterlagen sowie der Brandschutznachweis sind dieser Vorlage beigelegt.“

Beschluss: 6 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer Mehrzweckhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2240 der Gemarkung Baunach zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Überschreitung der Baugrenze
- zur Überschreitung der maximalen Grundfläche des Gebäudes
- zur Überschreitung der maximalen Traufhöhe
- zur Überschreitung der maximalen Geschosshöhe im Erdgeschoss
- zur abweichenden Dachneigung
- zur Überschreitung der maximalen Baumassenzahl

werden erteilt.

Gegen die beantragten Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestehen keine Einwände, das gemeindliche Einvernehmen wird diesbezüglich und insgesamt erteilt.

3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden

3.1. Umnutzung Kellergeschoss-Raum zu Verarbeitung Räucherware und Räucherofen im Garten

Der Vorsitzende informierte über die Behandlung des Vorhabens (Röderweg 26, Fl.nr. 1594/83 der Gemarkung Baunach) im Genehmigungsverfahren.

4. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden

Herr Günthner informierte, dass der Erste Bürgermeister gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c) der Geschäftsordnung ermächtigt sei, das gemeindliche Einvernehmen bei kleineren Bauvorhaben zu erteilen. Es handle sich dabei um Vorhaben der Gebäudeklassen 1 bis 3 im Innenbereich und im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sofern nur geringfügige Befreiungen notwendig sind. Geringfügig werde so ausgelegt, dass dies immer dann der Fall sei, wenn die betreffende Befreiung in vergleichbaren Fällen schon mehrfach erteilt worden sei.

Um die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, werde künftig nach der Geschäftsordnung gehandelt.

Der Vorsitzende erklärte, dass er in jeder Sitzung über die betroffenen Vorhaben informieren möchte. Bisher seien folgende Vorhaben im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt worden:

- Abbruch bestehendes Gebäude und Neubau eines Einfamilienhauses, Godeldorf 3 (02. März 2022)
- Neubau eines Nebengebäudes – Einvernehmen zu isolierter Abweichung, Andreas-Hojer-Ring 15 (03. März 2022)
- Neubau eines Nebengebäudes – Erteilung isolierte Befreiung (Baugrenzen), Andreas-Hojer-Ring 15 (03. März 2022)

Aus dem Gremium wurde der Wunsch geäußert, in Zukunft einen Plan bzw. Grundriss von den betroffenen Vorhaben in der Sitzung vorgelegt zu bekommen. Der Erste Bürgermeister sagte zu, dies künftig zu beachten.

5. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

5.1. Sanierung der Lauterbrücke an der B 279

Der Vorsitzende informierte, dass das Staatliche Bauamt die Lauterbrücke an der B 279 sanieren möchte. Die Umsetzung werde voraussichtlich vom 30. Mai bis einschließlich 09. September erfolgen. Die Vergabe erfolge im April.

Der Schwerverkehr werde weiträumig umgeleitet, die innerörtliche Umleitung erfolge über die Würzburger Straße, Kastenweg, Örtleinsweg, Karl-Krimm-Straße und Galgenweg.

Die sowohl im Stadtrat als auch im Bau- und Umweltausschuss vorgebrachten Hinweise zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Schülerinnen und Schüler, während der Zeit der Umleitung wurden geprüft.

Die Verkehrsbehörde und auch die Polizei teilten mit, dass weder eine Verengung noch eine hilfswise Markierung von Gehbereichen möglich sei, da es sich um eine offizielle Umleitung der Bundesstraße handle.

Es werde daher versucht, über Hinweisschilder und Bekanntmachungen an die Vernunft der Verkehrsteilnehmer zu appellieren.

5.2. Wanderbänke in Priegendorf

Ausschussmitglied Gruß informierte, dass der Haßbergverein Rudendorf zwei Wanderbänke inkl. Tisch zur Verfügung habe. Falls die Stadt eine geeignete Fläche entlang eines Wanderweges habe, könne Gerhard Büttel die Bänke vermitteln. Der Erste Bürgermeister sagte zu, dies abzuklären.

Ausschussmitglied Gruß informierte weiterhin, dass am Radweg Richtung Rudendorf gegenüber des Kreuzes immer eine Sitzbank war, diese stehe nun nicht mehr. Der Vorsitzende wird die Angelegenheit mit dem Bauhof klären.

Der Vorsitzende:

Roppelt
Erster Bürgermeister