

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
Baunach am 21.06.2022**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Ortseinsichten
  - 1.1. Neubaugebiet "Röderweg Süd"
  - 1.2. Hopfenleite
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 2.1. Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (2022/18) zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2085/3 der Gemarkung Baunach, Max-Schnös-Weg 19
  - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (2022/12) zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 124/1 der Gemarkung Dorgendorf, Hohe Tanne 16
  - 2.3. Antrag auf Baugenehmigung (Tekturplan) mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (2021/18/T1) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/14 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 15
  - 2.4. Antrag auf Vorbescheid (2022/19) zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1594/12 der Gemarkung Baunach, Am Tiergarten 16
3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
4. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Sonstiges - Anfragen gemäß § 31 GeschO
  - 5.1. aktueller Stand - Lauterbrücke
  - 5.2. Beleuchtung Kellergasse

Um 17:30 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Tobias Roppelt die Sitzung des des Bau- und Umweltausschusses Baunach.

Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 09.06.2022 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.05.2022 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

**Öffentlicher Teil**

## 1. Ortseinsichten

### 1.1. Neubaugebiet "Röderweg Süd"

Der Vorsitzende gab den aktuellen Stand der Erschließung des Neubaugebietes an die Ausschussmitglieder weiter. Die ausführende Firma Pfister liege im Zeitplan, mit dem Abschluss kann im Oktober bzw. November gerechnet werden, so der Vorsitzende.

### 1.2. Hopfenleite

Auch hier verschaffte sich der Bau- und Umweltausschuss einen groben Überblick über den aktuellen Stand. Der Vorsitzende erklärte, dass bereits die neue Wasserleitung im Bereich des Gehsteiges verlegt wurde. Teilweise sind bereits die Hausanschlüsse geändert worden. Ziel ist die Hopfenleite als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen, der befahrbare Gehsteig soll ebenfalls asphaltiert werden und Stellplätze werden auf der gegenüberliegenden Seite eingezeichnet.

## 2. Bauanträge und Bauvoranfragen

### 2.1. Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (2022/18) zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2085/3 der Gemarkung Baunach, Max-Schnös-Weg 19

Den folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2085/3 der Gemarkung Baunach, Max-Schnös-Weg 19. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hemmerleinsleite IV – 3. Änderung“.



Die Garage soll im nordöstlichen Grundstückseck errichtet werden. Die Garage hält die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO ein und hat eine Fläche von 30 m<sup>2</sup>. Sie kann somit verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO errichtet werden. Da sie aber nicht alle Vorgaben des Bebauungsplanes einhält, wurden folgende Befreiungen beantragt:

### **Baugrenze**

Die Garage soll teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Diese Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrfach erteilt.

### **Dachform**

Die Garage soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen werden muss, alternativ dazu sind begrünte Flachdächer zulässig. Die Befreiung wurde auf dem Grundstück für die schon vorhandene Garage bereits erteilt.

### **Anzahl Garagenstellplätze**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass pro Grundstück maximal zwei Garagenstellplätze errichtet werden dürfen. Auf dem Grundstück ist bereits eine Doppelgarage vorhanden, die geplante Garage stellt somit den dritten Garagenstellplatz dar. Diese Befreiung wurde bisher noch nicht erteilt und steht somit im Ermessen des Bau- und Umweltausschusses.

Nachbarunterschriften sind auf den Unterlagen nicht vorhanden.

**Beschluss:** 6 : 1

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hemmerleinsleite IV – 3. Änderung“ zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2085/3 der Gemarkung Baunach, Max-Schnös-Weg 19, zu.

#### Die beantragten Befreiungen

- zur Überschreitung der Baugrenze,
- zur Ausführung als Flachdach und
- zur Schaffung eines dritten Garagen-Stellplatzes

werden erteilt

#### 2.2. Antrag auf Baugenehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (2022/12) zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 124/1 der Gemarkung Dorgendorf, Hohe Tanne 16

Den folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Anbau eines Kaltwintergartens an ihr Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 124/1 der Gemarkung Dorgendorf, Hohe Tanne 16. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sommerleite II“.



Der Bauantrag wurde zunächst im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt (bekanntgegeben in der Sitzung vom 10. Mai 2022), da nur eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen beantragt worden war.

Bei der Prüfung durch das Landratsamt wurden weitere Befreiungen nachgefordert, die nun beantragt wurden. Neben der Überschreitung der Baugrenzen handelt es sich um folgende Befreiungen:

#### Dachneigung

Der Kaltwintergarten soll eine Dachneigung von 7° erhalten. Der Bebauungsplan setzt für Hauptgebäude eine Dachneigung von 45°+- 3° fest. Diese Befreiung wurde bisher nur bei der Errichtung eines Carports erteilt.

#### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung soll mittels Sicherheitsglas erfolgen. Der Bebauungsplan setzt eine Dacheindeckung aus rot getönten Materialien fest. Diese Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt.

**Beschluss: 7 : 0**

**Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorgelegten Bauantrag zum Anbau eines Kaltwintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 124/1 der Gemarkung Baunach, Hohe Tanne 16, zu. Die Zustimmung zu den beantragten bzw. nachgereichten Befreiungen**

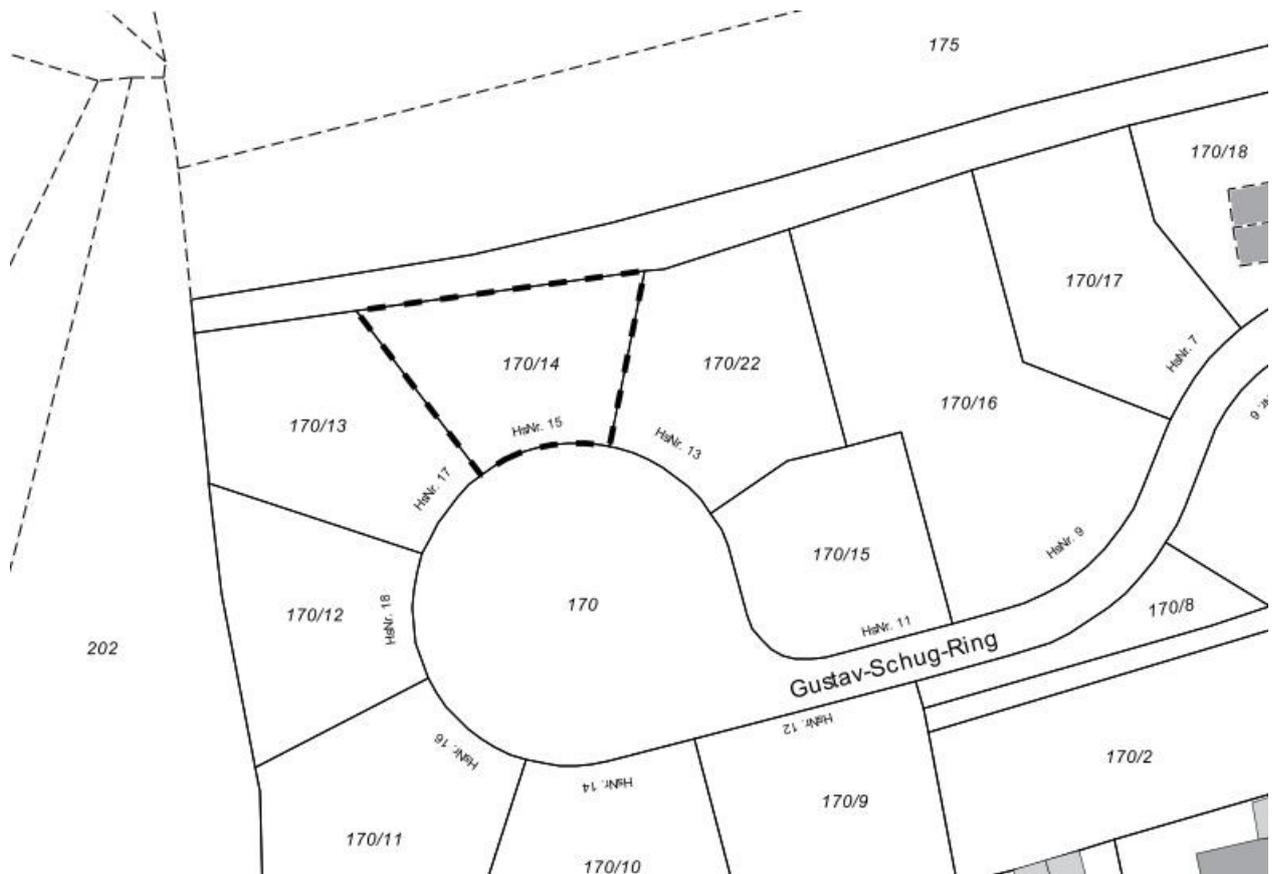
- zur Überschreitung der Baugrenze,
- zur abweichenden Dachneigung und
- zur abweichenden Dacheindeckung

wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird hierzu und insgesamt erteilt.

**2.3. Antrag auf Baugenehmigung (Tekturplan) mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (2021/18/T1) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/14 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 15**

Den folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/14 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 15. Die Antragsteller hatten bereits im März 2021 einen Antrag im Genehmigungsverfahren eingereicht. Dieser Plan soll nun nochmals geändert werden. Nachdem nun Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sommerleite III“ erforderlich werden, muss die Tektur im regulären Genehmigungsverfahren behandelt werden.



Folgende Befreiungen wurden beantragt:

### Geländeveränderungen

Das Grundstück soll im südlichen Bereich aufgefüllt werden, um einen möglichst ebenen Garten zu erhalten. Laut Bebauungsplan sind Geländeveränderungen nur im unmittelbaren Gebäudeumgriff zulässig. Diese Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrfach erteilt.

### Baugrenze

Die Garage soll auf die nördliche Grundstücksgrenze verschoben werden und überschreitet damit die festgesetzte Baugrenze. Begründet wird dies mit dem Wunsch, eine möglichst zusammenhängende, große Gartenfläche im Süden zu erhalten. Diese Befreiung wurde im Geltungsbereich bisher zweimal erteilt (Gustav-Schug-Ring 2 und 5), bisher allerdings nur in geringem Ausmaß von wenigen m<sup>2</sup>.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

**Beschluss:** 7 : 0

**Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau von einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/14 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 15, zu. Die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen**

- zur Überschreitung der Baugrenze und
- zur Geländeauffüllung

wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird hierzu und insgesamt erteilt.

**2.4. Antrag auf Vorbescheid (2022/19) zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1594/12 der Gemarkung Baunach, Am Tiergarten 16**

Den folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau und die Erweiterung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1594/12 der Gemarkung Baunach, Am Tiergarten 16.



Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits mehrfach mit dieser Thematik befasst, zuletzt in seiner Sitzung vom 09. März 2021. Davor war eine erste formlose Voranfrage in der Sitzung vom 17. September 2019 abgelehnt worden. Nach dieser ersten Ablehnung wurde das Vorhaben umgeplant und dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorgelegt. Folgender Beschluss wurde in der Sitzung vom 09. März 2021 gefasst:

*Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach steht der Erweiterung des Wohnraumes grundsätzlich positiv gegenüber. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein älteres Baugebiet „Hemmerleinsleite III - 2. Änderung“ aus 1995, demnach werden Befreiungen notwendig. Der Bau- und Umweltausschuss regt an das Bauvorhaben mit den Nachbargrundstücken abzusprechen. Die Zustimmung der Nachbarn ist für die Erteilung der Befreiungen zwingend erforderlich. Eine genaue Beurteilung des Bauvorhabens kann erst nach Einreichung eines Bauantrages erfolgen.*

Der Antragsteller teilte bei einer Vorbesprechung im Rathaus mit, dass er mit seinen Nachbarn gesprochen hätte. Diese hätten aber mitgeteilt, dass sie grundsätzlich nicht zustimmen würden, egal welche Planung er vorlege. Aus diesem Grund wurde das Vorhaben nun nochmals umgeplant.

Es wurde nun ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Dabei können einzelne Fragen zu Bauvorhaben rechtsverbindlich geklärt werden. Es muss im Anschluss aber dennoch ein vollständiger Bauantrag eingereicht werden. Folgende Fragen möchte der Antragsteller beantwortet haben:

1. Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe oder/und Höhe zulässig?
2. Ist die geplante Art der baulichen Nutzung zulässig?
3. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung zulässig?
4. Ist die geplante Bauweise zulässig?
5. Ist die geplante Gestaltung 2+D und Dachform zulässig?

Die aktuelle Planung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Das Vorhaben wurde so umgeplant, dass das Keller- und das Dachgeschoss kein Vollgeschoss mehr darstellen. Darüber hinaus werden die Abstandsflächen eingehalten, sodass keine Abweichungen mehr erforderlich werden.

Das vorhandene Dachgeschoss soll abgerissen und durch ein zweites Vollgeschoss (teils über der Garage) ersetzt werden. Darauf soll ein Pultdach gesetzt werden, das aufgrund seiner Ausmaße kein Vollgeschoss darstellt.

Dennoch werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hemmerleinsleite III“ erforderlich.

### **Dachform**

Der Bebauungsplan setzt ein Satteldach fest, das Gebäude soll jedoch mit einem Pultdach errichtet werden.

### **Dachneigung**

Das Dach soll mit einer Dachneigung von 16° ausgestattet werden, der Bebauungsplan sieht aber 42°-50° vor. Diese Befreiung wurde bereits erteilt.

### **Dacheindeckung**

Es sollen schwarze oder anthrazit-farbene Materialien verwendet werden, der Bebauungsplan schreibt eine rote Dacheindeckung vor. Diese Befreiung wurde bereits erteilt.

### **Fensterformat**

Laut Bebauungsplan dürfen Fenster nur im stehenden Format errichtet werden, es sind aber auch Fenster im liegenden Format geplant.

### **Kniestock**

Der laut Bebauungsplan maximal zulässige Kniestock von 50 cm soll um 25 cm (auf 75 cm) überschritten werden.

### **Vollgeschosse**

Der Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss fest (I+D). Es sollen aber nun zwei Vollgeschosse (II) errichtet werden. Da das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zählt, wird es nicht hinzugerechnet. Diese Befreiung wurde bereits einmal erteilt.

Im Vorbescheid-Verfahren müssen nun die gestellten Fragen beantwortet werden. Die Stadt Baunach entscheidet über ihr gemeindliches Einvernehmen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

**Beschluss: 7 : 0**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zu den vorgelegten Fragen im Rahmen des Bauvorbescheides wie folgt:**

**Zu Frage 1:**

**Der Bebauungsplan setzt keine absolute Gebäudehöhe fest. Im Hinblick auf die Lage, die Größe und die Höhe des Gebäudes bestehen keine Bedenken.**

**Zu Frage 2:**

**Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken. Das Gebäude soll weiterhin als Wohnhaus genutzt werden. Dies entspricht der nach BauNVO vorgesehenen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet**

**Zu Frage 3:**

**Die beantragte Befreiung zur Anzahl der Vollgeschosse wird in Aussicht gestellt.**

**Zu Frage 4:**

**Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Diese Vorgabe wird, wie bisher, eingehalten.**

**Zu Frage 5:**

**Die beantragten Befreiungen zur Gestaltung des Gebäudes werden erteilt.**

**Das gemeindliche Einvernehmen wird zum vorgelegten Vorhaben erteilt.**

### **3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden**

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

Der Vorsitzende gab folgende Vorhaben bekannt, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden.

- Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/14) zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 1510 der Gemarkung Baunach, Wächtersgraben 1
- Antrag auf isol. Befreiung (B 2022/15) zur Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 162/17 der Gemarkung Dorgendorf, Hohe Tanne 8
- Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/17) zur Errichtung eines Holzlagers mit Stellplatz und Anhänger, Fl.Nr. 2135/3 der Gemarkung Baunach, Galgenweg 10
- Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/20) zum Anbau eines Windfanges an best. EFH, Fl.Nr. 1022/3 der Gemarkung Baunach, Örtleinsweg 14
- Antrag auf Baugenehmigung (B 2022/21) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (6WE) mit Doppelgarage, Fl.Nr. 8/1 der Gemarkung Baunach, Haßbergstraße

### **5. Sonstiges - Anfragen gemäß § 31 GeschO**

#### **5.1. aktueller Stand - Lauterbrücke**

Der Vorsitzende gibt an heute einen Termin bezüglich der bevorstehenden Sanierung der Lauterbrücke gehabt zu haben. Das staatliche Bauamt gab an, dass sich der Baubeginn verzögert.

**5.2. Beleuchtung Kellergasse**

Auf Nachfrage des Stadtrates stellte der Vorsitzende die Beleuchtung der Kellergasse in Baunach vor. Der einfachste und günstigste Weg wäre eine Solarlampe. Die Mitte des Ausschusses sieht diese Maßnahme vorerst nicht als notwendig. Sollte der Örtleinsweg saniert werden ist eine Brennstelle in der Kellergasse zu planen.

Der Vorsitzende:

Roppelt  
Erster Bürgermeister