

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Baunach am 13.07.2021**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 1.1. Antrag auf isolierte Befreiung (B 2021/31) zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/57 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 7
 - 1.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/32) zum Neubau einer Stahlhalle zur Trocknung von Klärschlamm auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3542 der Gemarkung Baunach, Kläranlage
 - 1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/33) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/66 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 13
 - 1.4. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/34) zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 343/4 der Gemarkung Baunach, Bleichanger 13
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden
4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 4.1. aktueller Stand - Bauvorhaben Fl.Nr. 2272
 - 4.2. Freischankfläche Bürgerhaus
 - 4.3. Straßenkehrordnung B 279
 - 4.4. Hochwasser

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 06.07.2021 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.06.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

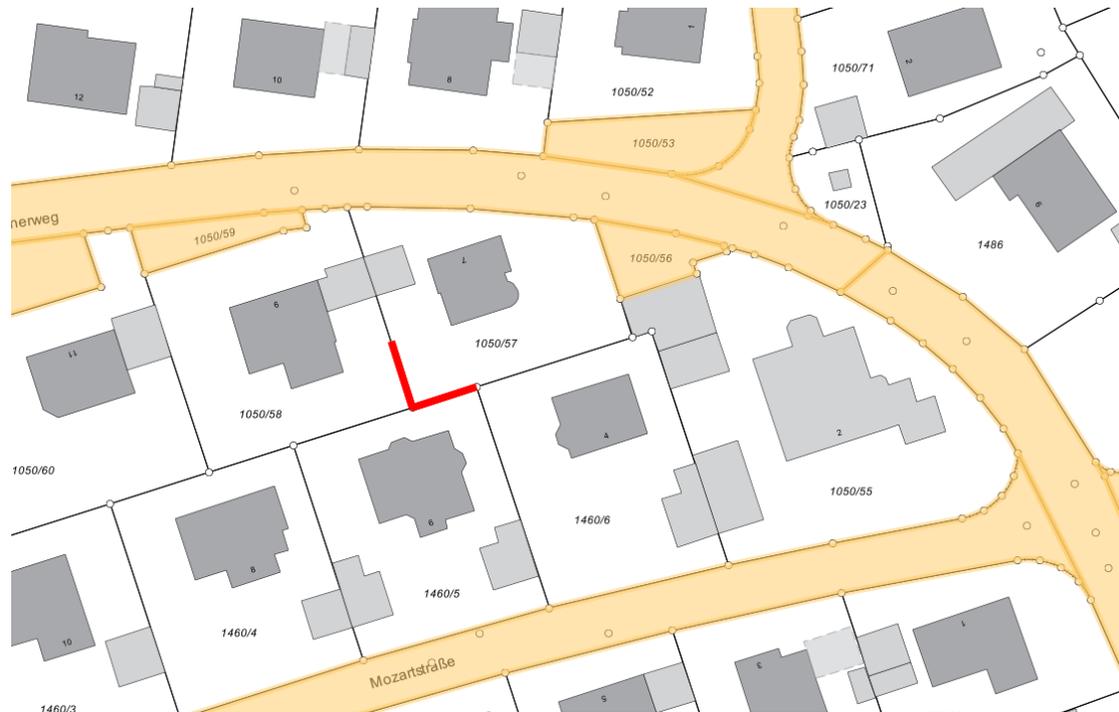
Öffentlicher Teil

- 1. Bauanträge und Bauvoranfragen**

1.1. Antrag auf isolierte Befreiung (B 2021/31) zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/57 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 7

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/57 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Burgweg“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



In der Vergangenheit wurde für das Vorhabengrundstück ein Bauantrag gestellt in dem an der Grenze zur Fl.Nr. 1460/5 ein Gewächshaus geplant war. Durch die fehlende Unterschrift des Nachbarn musste der Antragsteller das Gewächshaus umplanen. Nun plant der Antragsteller einen Sichtschutzzaun

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

Höhe der Einfriedung

Laut BPlan darf die Einfriedung mit Sockel max. 1 Meter hoch sein. Der Antragsteller plant ein Stück seiner südlichen und westlichen Grundstücksgrenze mit max. 2 Meter einzufrieden, nicht das komplette Grundstück (siehe Lageplan). Der Antragsteller begründet dies wie folgt.

Der Nachbar des Grundstückes 1460/5 hat eines seiner Fenster direkt auf unseren Garten gerichtet. Dieser Raum ist nach seiner eigenen Angabe der meistgenutzte Raum im Haus (berufliches Büro, Schreiben mit der Aussage kann eingesehen werden). Zudem liegen die Eingänge des Hausbesitzers und dessen Mietpartei sowie der Außenzugang zum Keller ebenfalls so, dass ein direkter, freier Einblick in unseren Garten besteht.

Wir möchten unsere Privatsphäre schützen und ein uneingeschränktes Sichtfeld in unseren Garten sowie auf unsere Terrasse verhindern.

Die für das Baugebiet antragsfreie Zaunhöhe von 1m genügt leider nicht, da das Nachbarfenster sowie die Hauseingänge (durch eine Treppe bedingt) recht hoch liegen und nur mit einem deutlich höheren Sichtschutz der Einblick in unseren Garten verwehrt werden kann.

Der betroffene Nachbar stimmt jeglicher Baumaßnahme unsererseits, die eine Verdunklung seines Arbeitszimmers bedeuten könnte, prinzipiell nicht zu. Auf seinem Grundstück stehen jedoch genau am betroffenen Grenzstück mehrere Obstbäume deutlich über 2m Höhe, mit der er selbst für eine Verschattung seines Fensters sorgt.

Beschluss: 6 : 1

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1050/57, 96148 Baunach, Kutscherweg 7 zu.

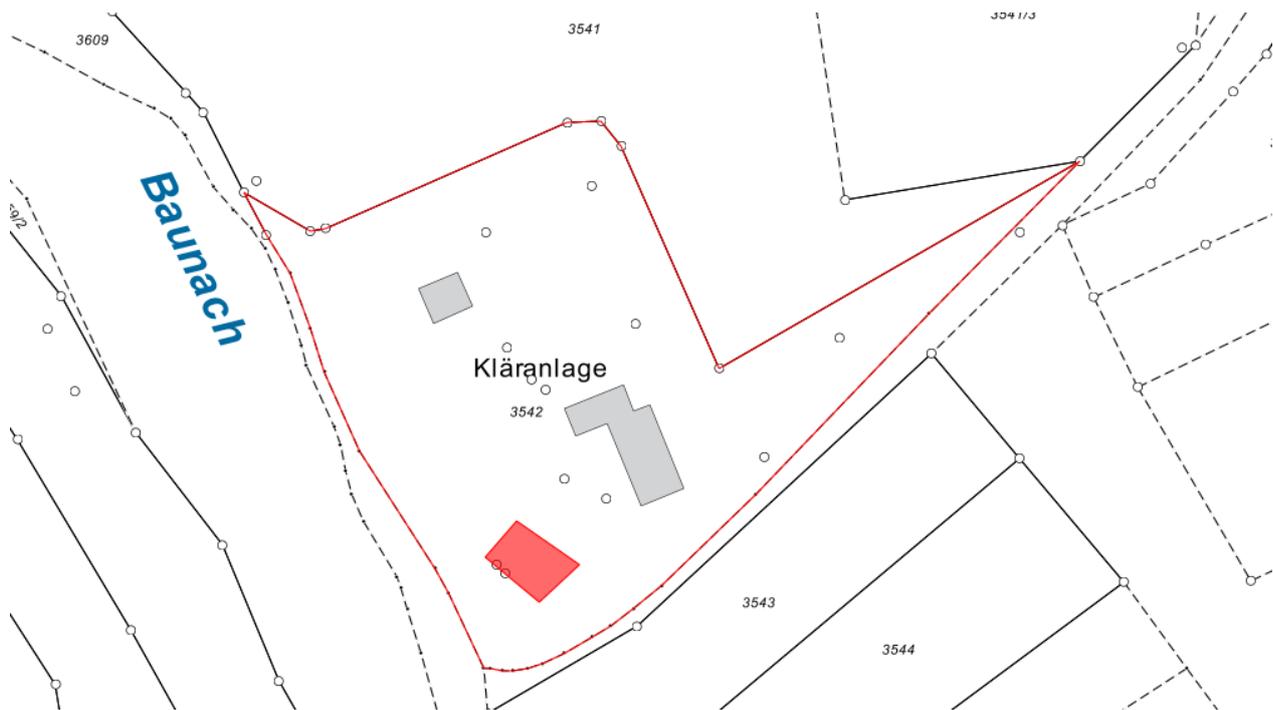
Die beantragte Befreiung

**- zur Abweichung der Einfriedungshöhe
wird erteilt.**

1.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/32) zum Neubau einer Stahlhalle zur Trocknung von Klärschlamm auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3542 der Gemarkung Baunach, Kläranlage

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung.

Die Stadt Baunach beabsichtigt den Neubau einer Stahlhalle zur Trocknung von Klärschlamm auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3542 der Gemarkung Baunach. Die betroffene Fläche ist, aus Sicht der Verwaltung, dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Dies ergibt sich daraus, dass das Grundstück in keinem Bebauungsplan i.S.d. §30 BauGB liegt und auch aufgrund seiner Lage nicht nach §34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet werden kann.



Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei einer Stahlhalle zur Trocknung von Klärschlamm um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Sollte es sich um ein privilegiertes Vorhaben handeln, wäre das Vorhaben nur zulässig, wenn 1. öffentliche Belange nicht entgegenstehen, 2. die ausreichende Erschließung gesichert ist und 3. einer der in § 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB genannten Gründe einschlägig ist. Dem Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Die Zufahrt ist ausreichend gesichert. Unter dem Aspekt der Privilegierung bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken aus Sicht der Verwaltung.

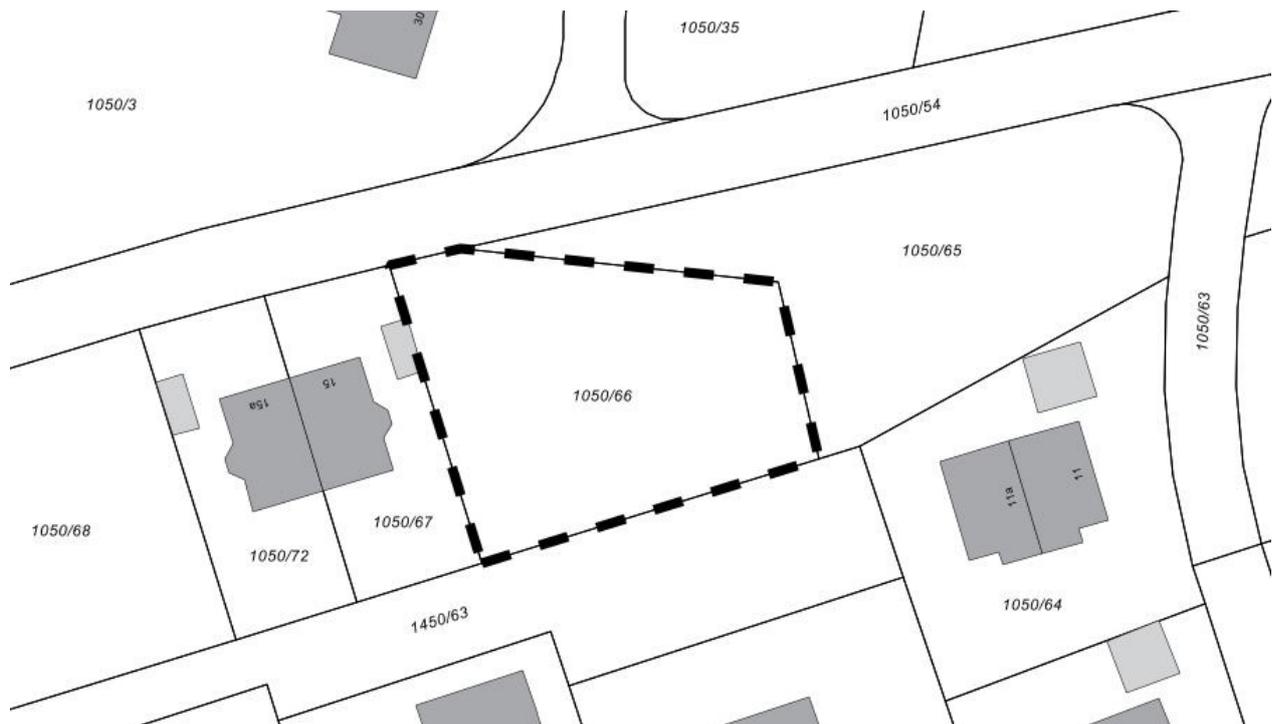
Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau einer Stahlhalle zur Trocknung von Klärschlamm auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 3542, 96148 Baunach, Kläranlage zu.

1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/33) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/66 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 13

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/66 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 13. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Burgweg“.



Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist aufgrund der Lage am Kutscherweg und über die Kanalisation im Mischsystem gesichert. Da nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, wurden folgende Befreiungen beantragt:

Baugrenzen

Das Wohnhaus sowie die geplante Garage mit Geräteraum überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Diese Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon mehrfach erteilt.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Gemäß Bebauungsplan müssen Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung vom 32 – 38° ausgeführt werden. Die Eindeckung muss aus roten oder dunkelbraunen Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln ausgeführt werden. Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Pultdaches mit 3° Dachneigung und einer Blecheindeckung. Die Befreiungen zur Dachneigung und Dachform wurden in anderen Fällen bereits erteilt.

Eine Befreiung zur Errichtung einer Blecheindeckung wurde bisher noch nicht erteilt.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte sich bereits in seiner Sitzung vom 11. November 2020 mit dem Vorhaben befasst und dort die Befreiungen in Aussicht gestellt.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1050/66, 96148 Baunach, Kutscherweg 13 zu.

Die beantragten Befreiungen

- **zur Überschreitung der Baugrenze**
- **zur Abweichung der Dachform**
- **zur Abweichung der Dachneigung**
- **zur Abweichung der Dacheindeckung**

werden erteilt.

1.4. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/34) zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 343/4 der Gemarkung Baunach, Bleichanger 13

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 343/4 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.



Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ im Verhältnis zur Nachbarbebauung gering), der Bauweise (offen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In der näheren Umgebung sind vermehrt große Nebenanlagen vorhanden, demnach wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt

Ein Bauantrag für eine Garage wurde bereits am 11.02.2020 im Bau- und Umweltausschuss behandelt. Damals wurde folgendes beschlossen.

Beschluss: 7: 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Bauantrag von Herrn Panzer Matthias zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 343/3 der Gemarkung Baunach, Bleichanger 13 zu.

Im Zuge der Baugenehmigung wurde das Wasserwirtschaftsamt beteiligt, sie bestehen auf einen 5 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze. Auf Grund dessen reichte der Antragsteller einen neuen Bauantrag ein.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Bauantrag von Herrn Panzer Mattias zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 343/3 der Gemarkung Baunach, Bleichanger 13 zu.

Gegen die beantragte Abweichung nach Art. 6 BayBO bestehen keine Bedenken.

2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden

Der Vorsitzende gab folgenden Freistellungsantrag bekannt.

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/16, der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 9

3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden

4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

4.1. aktueller Stand - Bauvorhaben Fl.Nr. 2272

Stadträtin Saam erkundigt sich nach dem aktuellen Stand beim Bauvorhaben in der Bahnhofstraße (Fl.Nr. 2272). Der Vorsitzende gibt an, dass dem Antragsteller vom Landratsamt eine Frist gestellt wurde um die errichteten Anlagen teilweise zurückzubauen. Weiter ist der Verwaltung nichts bekannt.

4.2. Freischankfläche Bürgerhaus

Stadträtin Saam erkundigt sich ob die vorgeschriebenen Fluchtwege im Innenhof des Bürgerhauses noch gewährleistet sind, nach dem im hinteren Bereich nun auch Sitzmöglichkeiten aufgestellt wurden. Der Vorsitzende sowie Stadtrat Strohmayer geben an, dass die vorgeschriebenen Fluchtwege gewährleistet sind.

4.3. Straßenkehrordnung B 279

Stadtrat Dumsky regte an die Bundesstraße zu reinigen. Der Vorsitzende gibt an, dass der Bauhof diese vor ca. 4 Wochen gekehrt hat.

4.4. Hochwasser

Der Vorsitzende gibt an, dass durch das Hochwasser am 09.07.2021 keine größeren Schäden entstanden sind. Weiter gibt der Vorsitzende an, die Maßnahmen des Sturzflutrisikomanagement voranzutreiben. Man müsse jedoch bei jeder einzelnen Maßnahme die Fachbehörden beteiligen. Vereinzelt sei auch ein Grunderwerb notwendig.

Der Vorsitzende:

Roppelt
Erster Bürgermeister