

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
Baunach am 14.09.2021**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/41) zur Generalsanierung Grund- und Mittelschule Baunach mit Turn-/Schwimmhalle auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 1516/1 u. 1517, der Gemarkung Baunach, Basteistraße 6, 8, 10
  - 1.2. Nachforderungen zum Antrag auf Vorbescheid (B 2021/29) zum Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/12 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 18
  - 1.3. Antrag auf isolierte Befreiung (B 2021/35) zum Anbau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/72 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 15a
  - 1.4. Antrag auf isolierte Befreiung und Abweichung (B 2021/37 und B 2021/38) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Gemarkung Baunach Fl.Nr. 2108/12, Giechburgblick 22
  - 1.5. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/39) zur Errichtung eines Balkons mit Außentreppe und Balkontür auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/22 der Gemarkung Baunach, Staffelbergblick 10
  - 1.6. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/40) zum Anbau am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165/27 der Gemarkung Dorgendorf, Im Tal 2
  - 1.7. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/42) zum Neubau von 15 Einheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 11 der Gemarkung Baunach, Haßbergstraße 10
2. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden
3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

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 07.09.2021 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.07.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

**Öffentlicher Teil**

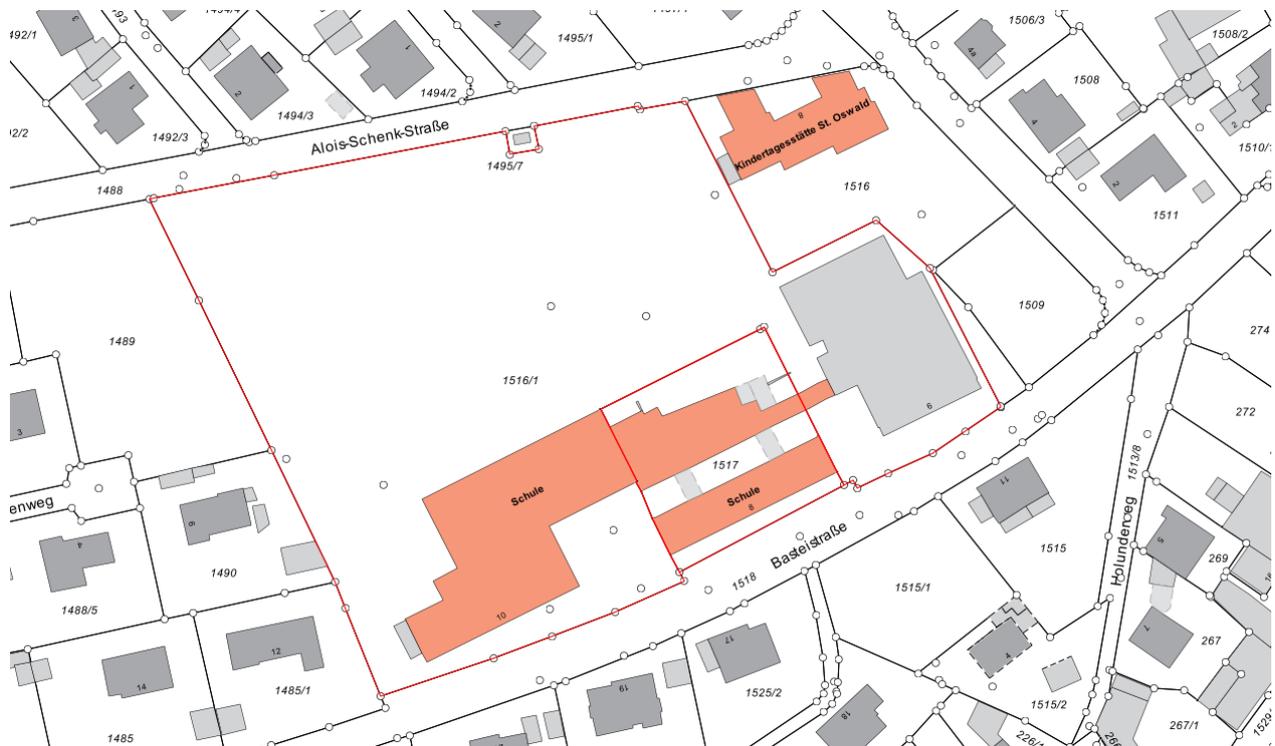
1. **Bauanträge und Bauvoranfragen**

**1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/41) zur Generalsanierung Grund- und Mittelschule Baunach mit Turn-/Schwimmhalle auf den Grundstücken mit der Fl.Nr. 1516/1 u. 1517, der Gemarkung Baunach, Basteistraße 6, 8, 10**

Den Vorsitz für diesen Tagesordnungspunkt übernimmt Herr Zweiter Bürgermeister Peter Großkopf. Es handelt sich um eine persönliche Beteiligung des Ersten Bürgermeisters, Herrn Roppelt. Für die Dauer der Beratung und Abstimmung nimmt Herr Roppelt im Zuschauerbereich Platz.

Folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit Sitzungsladung.

Die Verwaltungsgemeinschaft Baunach beabsichtigt die Generalsanierung der Grund- und Mittelschule mit Turn-/Schwimmhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1516/1 u. 1517 der Gemarkung Baunach.



Bei einer Schule handelt es sich nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO um einen Sonderbau, demnach ist ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig. Es handelt sich hierbei um eine Sanierung im Bestand.

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 „Basteistraße“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Mischsystem sind ebenfalls in der Gemeindestraße vorhanden. Die Erschließung hat an die bestehenden Leitungen zu erfolgen und kann somit gesichert werden.

Der Antragsteller beantragt eine Abstandsflächenübernahme, da eine Abstandsfläche nicht auf das Grundstück fällt. Die betroffene Abstandsfläche fällt auf das Grundstück mit der Fl.Nr. 1516, welches im Eigentum Stadt Baunach ist.

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



Bei den nachgereichten Berechnungen wurde festgestellt, dass zu den bereits erteilten Befreiungen jeweils eine Befreiung zur Überschreitung der GFZ und GRZ erforderlich ist. Da der BPlan eine veraltete Regelung bezüglich den Abstandsflächen beinhaltet wurde auch hier eine Befreiung seitens des LRAs nachgefordert.

### **Abstandsflächen**

BPlan enthält veraltete Regelung. Befreiung wurde bereits im Geltungsbereich erteilt.

**Grundflächenzahl (GRZ) GRZ 326,48 / Grundstücksfläche 674 m<sup>2</sup> = 0,48**

Der Bebauungsplan legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Dem Antrag ist zu entnehmen, dass die GRZ bei dem **Vorhaben 0,48** beträgt, daher wurde eine Befreiung beantragt. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach §14) bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Bedeutet, dass durch die Garage (55,47 m<sup>2</sup>) mit Carport (30,97 m<sup>2</sup>) und der Zufahrt (76,66 m<sup>2</sup>) die **max. GRZ von 0,45** nicht überschritten werden darf. Das Wohnhaus (128,36 m<sup>2</sup> + 35,08 m<sup>2</sup>) muss allerdings die GRZ von 0,3 einhalten, da die GRZ nur mit den bezeichneten Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf.

Demnach ist eine Befreiung von der Grundflächenzahl erforderlich. Da die gesamte GRZ höher ist als die max. zulässige 0,45. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hierbei um einen Grundzug der Planung von denen man nach §31 Abs. 2 BauGB nicht befreien darf.

**Geschossflächenzahl (GFZ) GFZ 456,49 / Grundstücksfläche 674 m<sup>2</sup> = 0,68**

Laut neuer Berechnung liegt die GFZ bei 0,68. Der BPlan legt eine max. GFZ von 0,6 fest. Bei einer Festsetzung bezüglich der Geschossflächenzahl handelt es sich um eine Festsetzung die das Maß der baulichen Nutzung regelt. Ob der Gebietscharakter von Einfamilienhäusern erhalten bleibt, wenn eine Befreiung bezüglich der GFZ erteilt wird, ist fraglich. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hierbei um einen Grundzug der Planung von denen man nach §31 Abs. 2 BauGB nicht befreien darf.

Gegen die Befreiung bezüglich der Abstandsflächen bestehen keine Bedenken, diese wurde bereits im Geltungsbereich des BPlanes erteilt. Aus Sicht der Verwaltung können die Befreiungen bezüglich der GRZ und der GFZ nicht erteilt werden.

**Beschluss: 7 : 0**

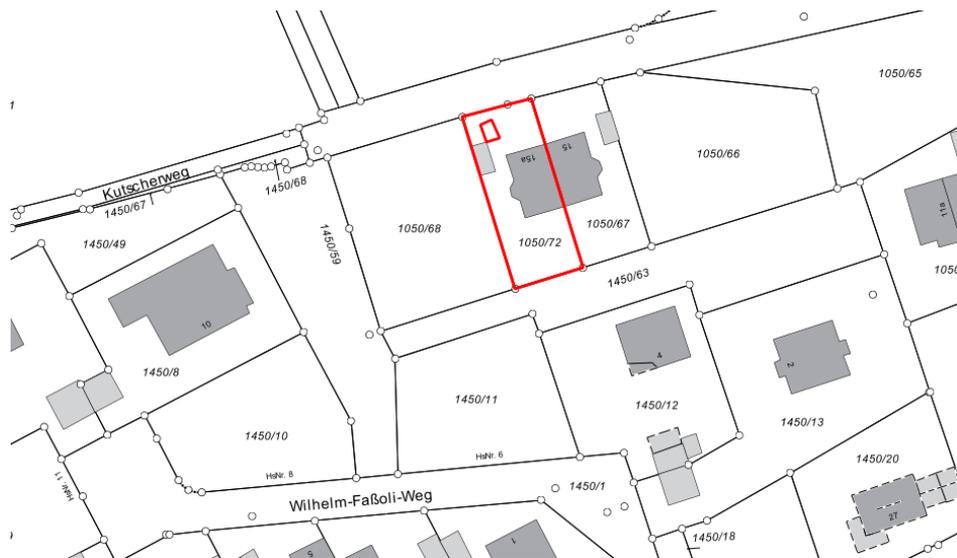
**Gegen die Befreiung bezüglich der Abstandsflächen sieht der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach keine Bedenken. Auf den Beschluss vom 15.06.2021 wird verwiesen, hier wurde bereits das Einvernehmen zu den damals beantragten Befreiungen erteilt.**

**Zu den nachgereichten Befreiungen bezüglich der GRZ und GFZ wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Hierbei handelt es um einen Grundzug der Planung von denen man nach §31 Abs. 2 BauGB nicht befreien darf.**

<b>1.3. Antrag auf isolierte Befreiung (B 2021/35) zum Anbau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/72 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 15a</b>
---

Folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Anbau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/72 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Burgweg“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Grundsätzlich sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von max. 75 m<sup>3</sup> (gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO) verfahrensfrei, allerdings sind aber auch bei verfahrensfreien Vorhaben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO).

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

#### **Baugrenze**

Der Geräteschuppen soll außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

#### **Dachform und Dachneigung**

Der BPLan setzt Satteldächer mit 32°-38° fest. Der Antragsteller plant ein Pultdach mit ca. 5°.

Die Prüfung hat ergeben, dass im Bebauungsplangebiet bereits alle Befreiungen erteilt wurden. Aus Gründen der Gleichberechtigung sollten daher auch hier die beantragten Befreiungen erteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen.

**Beschluss:** 7 : 0

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt der isolierten Befreiung zum Anbau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1050/72, 96148 Baunach, Kutscherweg 15a zu.**

#### **Die beantragten Befreiungen**

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

werden erteilt.

**1.4. Antrag auf isolierte Befreiung und Abweichung (B 2021/37 und B 2021/38) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Gemarkung Baunach Fl.Nr. 2108/12, Giechburgblick 22**

Folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/12 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baunach Kleewiese“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Grundsätzlich sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup> (gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO) verfahrensfrei, allerdings sind aber auch bei verfahrensfreien Vorhaben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO).

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

#### **Baugrenze**

Der Carports soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### **Dachform und Dachneigung**

Der Carports wird mit Pultdach ca. 3° errichtet. Im BPlan sind Satteldächer festgesetzt.

Die Prüfung hat ergeben, dass im Bebauungsplangebiet bereits alle Befreiungen erteilt wurden. Aus Gründen der Gleichberechtigung sollten daher auch hier die beantragten Befreiungen erteilt werden.

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

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

**Beschluss:** 7 : 0

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt der isolierten Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 2108/12, 96148 Baunach, Giechburgblick 22 zu.**

#### **Die beantragten Befreiungen**

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

werden erteilt.

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

**1.5. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/39) zur Errichtung eines Balkons mit Außentreppe und Balkontür auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/22 der Gemarkung Baunach, Staffelbergblick 10**

Folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Balkons mit Außentreppe und Balkontür auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/22 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baunach Kleewiese“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Da es sich hier um einen Anbau handelt ist ein Antrag auf Baugenehmigung notwendig. Da den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen werden soll, wurden folgende Befreiungen beantragt:

**Baugrenze**

Der Balkon mit Außentreppe werden Teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen, unter Berücksichtigung der vielen erteilten Befreiungen sollte der beantragten Befreiung entsprochen werden.

**Beschluss: 7 : 0**

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zur Errichtung eines Balkons, Außentreppe und Balkontür auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 2108/22, 96148 Baunach, Staffelbergblick 10 zu.

**Die beantragte Befreiung**

- zur Überschreitung der Baugrenze  
wird erteilt.

**1.6. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/40) zum Anbau am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165/27 der Gemarkung Dorgendorf, Im Tal 2**

Folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt den Anbau am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165/27 der Gemarkung Dorgendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Tal“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Der Anbau soll am Standort einer bestehenden Terrasse entstehen. Er erstreckt sich über zwei Geschosse.

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

#### **Baugrenze**

Der Anbau wird außerhalb der Baugrenze errichtet. Auf dem Grundstück steht bereits ein Nebengebäude außerhalb der Baugrenze.

#### **Dachform und Dachneigung**

Der Anbau wird mit einem Pultdach mit 4° errichtet. Im BPlan sind Sattel- o. Walmdächer mit 40° +/- 5° zulässig. Würde der Anbau ebenfalls mit einem Satteldach errichtet werden, würde dieser doch sehr massiv wirken. Die Befreiung wurde allerdings im Geltungsbereich des BPlanes noch nicht erteilt.

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

**Beschluss:** 7 : 0

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Anbau am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 165/27, 96148 Baunach-Dorgendorf, Im Tal 2 zu.**

#### **Die beantragten Befreiungen**

- zur Überschreitung der Baugrenze
  - zur Abweichung der Dachform
  - zur Abweichung der Dachneigung
- werden erteilt.

**1.7. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/42) zum Neubau von 15 Einheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 11 der Gemarkung Baunach, Haßbergstraße 10**

Folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau von 15 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 11 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Umgebungsbebauung ist in der Art ihrer baulichen Nutzung einem **allgemeinen Wohngebiet bzw. reinen Wohngebiet (WA bzw. WR)** gleich



Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
2. der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und
3. 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 (GRZ, GFZ im Verhältnis zur Nachbarbebauung) der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zulässig.

Die Problematik bezüglich der Stellplätze muss noch geklärt werden. Im Bauantrag liegt eine fehlerhafte Wohnflächenberechnung bei, demnach kann die Anzahl der Stellplätze nicht berechnet werden. Der Antragsteller wurde aufgefordert eine neue Wohnflächenberechnung nachzureichen. Aktuell werden 6 Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück (Fl.Nr. 11) nachgewiesen, 16 weitere Stellplätze auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 331). Dies ist im Kaufvertrag so vereinbart worden. Erst nach Abgabe der neuen Wohnflächenberechnung kann gesagt werden, ob die 22 nachgewiesenen Stellplätze ausreichend sind.

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

Information aus der Sitzung

Der Vorsitzende gibt an, dass der Antragsteller nun eine korrekte Wohnflächenberechnung nachgereicht hat. Es werden nun insgesamt 23 Stellplätze nachgewiesen, 7 auf dem Vorhabengrundstück und 16 auf dem Nachbargrundstück.

**Beschluss: 7 : 0**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau von 15 Wohneinheiten auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 11, 96148 Baunach, Haßbergstraße 10 zu.**

**2. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden**

**3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO**

Der Vorsitzende:

Roppelt  
Erster Bürgermeister