

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
Baunach am 12.10.2021**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/44) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/5 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 25
  - 1.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/45) zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/53 der Gemarkung Baunach, An der Kleewiese 6
  - 1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/46) Abbruch Wohnhaus und Neubau EFH mit Nutzungsänderung Scheune auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 301 der Gemarkung Baunach, Klostersgasse 10
  - 1.4. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/47) zur Errichtung eines überdachten Holzunterstandes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2272 der Gemarkung Baunach, Bahnhofstraße 28
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. Straßenreinigung - Kehrmaschine
  - 4.2. Zustand Grundstücke Industriegebiet und Alois-Schenk-Straße

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

**Öffentlicher Teil**

**1. Bauanträge und Bauvoranfragen**

- 1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/44) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/5 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 25**

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines EFH mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/5 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabensgrundstück 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 2 Vollgeschossen, diese Befreiung wurde bereits erteilt.

#### **Geländeveränderung**

Der Antragsteller plant mit Geländeänderungen > 50 cm, diese Befreiung wurde schon mehrfach erteilt.

#### **Dacheindeckung**

Der Antragsteller plant mit einer anthraziten Dacheindeckung, diese Befreiung wurde ebenfalls erteilt.

#### **Nichteinhaltung der Abstandsflächen**

Der BPlan legt fest, dass alle Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Bei der Garage ist auf Grund des Gefälles die mittlere Wandhöhe von 3 Metern nicht einzuhalten.

#### **abweichenden Ausführung Grenzgarage**

Im BPlan wird folgendes geregelt.

Bei Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden an einer gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Firstrichtung und Dachneigung der an dieser Grenze bestehenden Garage oder dem bestehenden Nebengebäude anzupassen.

Auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 1400/4 steht eine Grenzgarage mit einem Pultdach mit 9°, der Antragsteller plant mit einem Flachdach. Diese Befreiung wurde noch nicht im Geltungsbereich des BPlanes erteilt.

Es handelt sich hier um ein Pultdach und ein Flachdach, hier sieht die Verwaltung keine Bedenken bei der Erteilung der Befreiung. Würde es sich beispielsweise um ein Satteldach und Flachdach handeln empfiehlt die Verwaltung an der Festsetzung festzuhalten (andere Voraussetzung).

Die erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der Stellplatzsatzung ergeben, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Aktuell werden 2 Stellplätze nachgewiesen. Der Antragsteller wurde aufgefordert einen Nachweis zu erbringen in dem der 3 Stellplatz ersichtlich wird. Erst dann erfolgt eine Weiterleitung an das LRA.

Neben den isolierten Befreiungen, ist auch eine isolierte Abweichung bezüglich der Abstandsflächen (mittlere Wandhöhe der Garage) erforderlich. Die Erteilung von Abweichungen obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt Baunach 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 Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1400/5, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 25 zu.**

**Die beantragten Befreiungen**

- zur Abweichung der Vollgeschosse
- zur Veränderung der natürlichen Geländeform
- zur Abweichung der Dacheindeckung
- zur abweichenden Ausführung der Grenzgarage
- zur Nichteinhaltung der Abstandsflächen

**werden erteilt.**

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

<b>1.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/45) zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/53 der Gemarkung Baunach, An der Kleewiese 6</b>
---

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

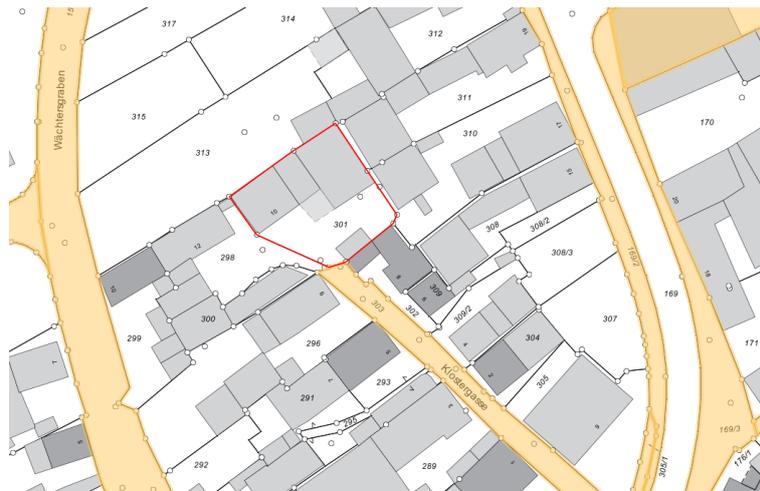
Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/53 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleewiese - 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



**1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/46) Abbruch Wohnhaus und Neubau EFH mit Nutzungsänderung Scheune auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 301 der Gemarkung Baunach, Klostergasse10**

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Abbruch Wohnhaus und Neubau Einfamilienwohnhaus mit Nutzungsänderung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 301 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 (WA)** gleich



Eine formlose Voranfrage wurde bereits in der Sitzung vom 20.04.2021 behandelt, die Bau- und Umweltausschuss stand dem Vorhaben positiv gegenüber. Auf den Sachverhalt aus der Sitzung wird verwiesen. Auf Grundlage der Voranfrage reichten die Antragsteller nun einen Bauantrag ein.

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 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 erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der Stellplatzsatzung ergeben, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Aktuell werden es nur 2 Stellplätze nachgewiesen, erforderlich sind 3 Stellplätze. Ein weiterer Stellplatz wird auf dem Grundstück allerdings realisiert. Der Antragsteller wurde am 30.09.2021 aufgefordert einen Nachweis hierfür zu erbringen, erst dann erfolgt eine Weiterleitung an das LRA.

Es wird eine Abstandsflächenübernahme sowie weitere Abweichungen der BayBO beantragt. Die Erteilung von Abweichungen obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt Baunach erteilt hierzu lediglich ihr Einvernehmen, sofern keine Bedenken bestehen.

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



1. Maximales Lagervolumen in den Holzunterständen: 90 Ster
2. Anpassung der Betriebsbeschreibung (Einreichung einer insgesamt überarbeiteten, aktualisierten Betriebsbeschreibung):
  - Brennholz für Eigengebrauch anliefern, auf Ofenlänge sägen, lagern und abtransportieren
  - Pro Jahr maximal 30 Ster Holz anliefern und bearbeiten
  - Das angelieferte Holz wird außerhalb des Betriebsgrundstücks (z. B. am Anfallort im Wald) auf 1-m-Stücke geschnitten und gespalten.
  - Maschinen, die auf dem Baugrundstück betrieben werden: 2 Traktoren mit Anhänger, 1 Kreissäge (nach Möglichkeit elektrisch betrieben)
  - Tägliche Arbeitszeit der Kreissäge: max. 2 Stunden
  - Außer für den Betrieb der Kreissäge, der Ein-/Ausfahrt und dem Rangieren auf dem Betriebsgelände werden die Motoren der Traktoren außer Betrieb genommen.
  - Betrieb nur tagsüber in der Zeit zwischen 8.00 Uhr und 19.00 Uhr

Der Antragsteller plant nun einen Holzunterstand (ca. 90 Ster) mit Holzverarbeitungsplatz im östlichen Bereich des Grundstücks (siehe Lageplan). Abstandsflächen werden eingehalten.

Die betroffene Fläche, in der das Vorhaben realisiert wird, ist aus Sicht der Verwaltung und des Landratsamtes, 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. Im Flächennutzungsplan der Stadt Baunach ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen, das Bauvorhaben wurde sich demnach in seiner Nutzung einfügen.

Da das Bauvorhaben unter keinen der Privilegierungstatbestände des Außenbereichs nach §35 Abs. 1 BauGB fällt, ist es als „sonstiges Vorhaben“ i.S.d. §35 Abs. 2 BauGB zu werten. Dadurch, dass der Außenbereich grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, sind sonstige Vorhaben nur dann zulässig, wenn durch deren Realisierung keiner der öffentlichen Belange des §35 Abs. 3 BauGB nachteilig berührt wird und die Erschließung gesichert ist. Die Zufahrt ist ausreichend gesichert. Ein Anschluss an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung soll nicht erfolgen. Die Erschließung kann somit gesichert werden.

Die endgültige Entscheidung, ob öffentliche Belange beeinträchtigt werden, obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, den Sachverhalt zu überprüfen und eine Entscheidung zu treffen, ob öffentliche Belange durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier auf dem Immissionsschutz und Belange des Naturschutzes einzugehen.

**Beschluss: 3 : 3 (Antrag somit abgelehnt)**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zur Errichtung eines überdachten Holzunterstandes auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 2272, 96148 Baunach, Bahnhofstraße 28 vorbehaltlich der Nichtbeeinträchtigung öffentlicher Belange nach §35 Abs. 3 BauGB zu.**

**Das Landratsamt Bamberg wird gebeten, den Sachverhalt zu überprüfen und eine Entscheidung zu treffen, ob öffentliche Belange durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier auf dem Immissionsschutz und Belange des Naturschutzes einzugehen.**

**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. Straßenreinigung - Kehrmaschine**

Stadtrat Dumsky regte an, dass man vor dem Winter die Hauptverkehrsstraßen mit der Kehrmaschine nochmals gereinigt werden. Der Vorsitzende gibt an, dass die Kehrmaschine bereits in der letzten Woche im Bereich der Hauptstraße B 279 eingesetzt wurde. Im Laufe der nächsten Wochen werde auch die Würzburger Straße gereinigt werden.

**4.2. Zustand Grundstücke Industriegebiet und Alois-Schenk-Straße**

Stadtrat Dumsky bemängelt den Bewuchs einiger privater Grundstücke. Der Vorsitzende gibt an, dass die Grundstückseigentümer bereits seitens der Verwaltung angeschrieben wurden.

Der Vorsitzende:

Roppelt  
Erster Bürgermeister