

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Baunach am 09.11.2021**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/14) zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Boardingwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1440 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 15
 - 1.2. Nachtrag - 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
 - 1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/48) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165 der Gemarkung Dorgendorf, Im Tal 12
 - 1.4. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/49) zur Errichtung einer landwirtschaftl. Holzlagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 87 der Gemarkung Dorgendorf, Der Baunach Weg
 - 1.5. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/50) zum Neubau eines Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1450/36 der Gemarkung Baunach, Pfarrer-Hablitze-Weg 5
 - 1.6. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/51) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1437 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 22
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden
4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

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

Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 02.11.2021 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.10.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Öffentlicher Teil

- | |
|----------------------------------|
| 1. Bauanträge und Bauvoranfragen |
|----------------------------------|

1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/14) zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Boardingwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1440 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 15

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Boardingwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1440 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmeh II“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Der Bauantrag wurde bereits behandelt. Damals wurde der Antrag auf Grund der Höhe der Einfriedung abgelehnt, dies wurde nun umgeplant. Auf der Grenzgarage war eine Dachterrasse geplant, dies wurde ebenfalls umgeplant.

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:

Dachneigung

Der BPlan setzt für Pultdächer eine Dachneigung von 10° - 30° fest. Der Antragsteller plant eine DN von 5°. Die Prüfung hat ergeben, dass die Befreiung im Bebauungsplangebiet bereits erteilt wurde.

Geländeänderung

Der Antragsteller plant teilweise mit Geländeänderungen über 0,50 m. Die Prüfung hat ergeben, dass die Befreiung im Bebauungsplangebiet bereits erteilt wurde.

Abstandsflächen

Der Bebauungsplan legt fest, dass alle Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Der Antragsteller hält mit der Grenzgarage die Vorschriften nach Art. 6 BayBO nicht ein, die mittlere Wandhöhe von 3 m wird auf Grund des Geländes überschritten. Diese Befreiung wurde bereits erteilt.

Ausnahme Beherbergungsbetrieb

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Der Antragsteller plant unter der Garage eine Boardingwohnung. Das Vorhaben kann daher aus Sicht der Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Begriff **Boardinghouse** (von engl. *boarding* = Verpflegung/Beköstigung, *house* = Haus) oder **Serviced Apartment** bezeichnet einen [Beherbergungsbetrieb](#).

Die erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der geltenden Stellplatzsatzung ergeben, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

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

Da es sich bei der Unterkellerung der Garage um eine Wohnnutzung handelt wird eine Abstandsflächenübernahme des Nachbarn mit der Fl.Nr. 1442 notwendig. Dies wurde dem Antragsteller am 18.10.2021 mitgeteilt. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung hat dies keinerlei Auswirkung. Bedenken sieht die Verwaltung keine.

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 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Boardingwohnung auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1440, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 15 zu.

Die beantragten Befreiungen

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

werden erteilt.

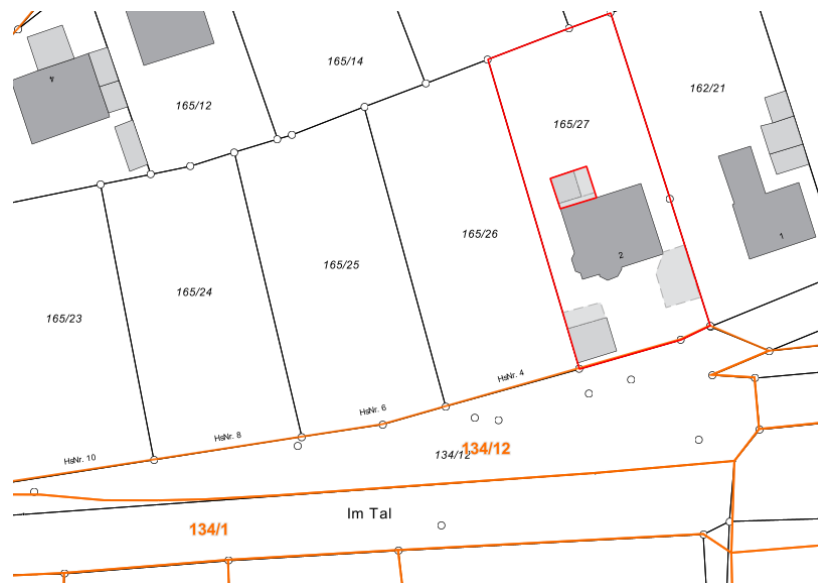
Gegen die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, sowie gegen die notwendige Abstandsflächenübernahme bestehen keine Bedenken.

Die Nutzung als Boardingwohnung (=Beherbergungsbetrieb) im allgemeinen Wohngebiet wird ausnahmsweise zugelassen (vgl. §4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Nachtrag - 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

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Der Antragsteller plant den Anbau an das bestehende Wohnhaus. Der Antrag wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.09.2021 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde bereits erteilt, auf die Vorlage wird verwiesen.



Das Landratsamt fordert ebenfalls die Befreiung bezüglich der Baulinie. Nach Rücksprache mit dem LRA kann folgendes gesagt werden. Bereits das Wohnhaus wurde nicht auf der Baulinie errichtet, die erforderliche Befreiung für die Nichteinhaltung der Baulinie im konkreten Fall erteilt werden kann (Schreiben LRA vom 05.10.2021). Der Antragsteller reichte den Befreiungsantrag am 26.10.2021 in der Verwaltungsgemeinschaft Baunach ein.

Da es sich hier um einen Anbau an das bestehende Wohnhaus handelt, stehen aus Sicht der Verwaltung keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen.

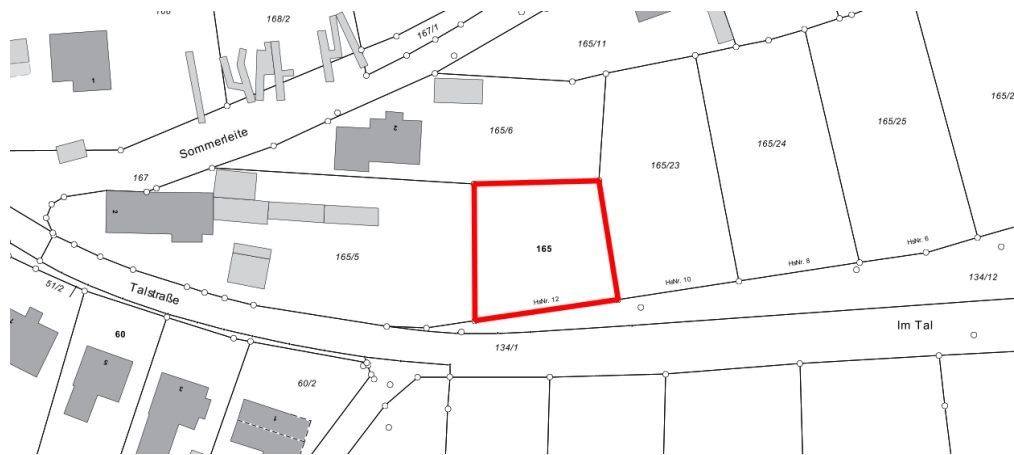
Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach erteilt das Einvernehmen zur nachgereichten Befreiungen bezüglich der Nichteinhaltung der Baulinie. Das gemeindliche Einvernehmen zu den bereits beantragten Befreiungen wurden in der Sitzung vom 14.09.2021 erteilt.

1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/48) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165 der Gemarkung Dorgendorf, Im Tal 12

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines EFH mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165 der Gemarkung Dorgendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Tal“, 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 „Im Tal“. 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.

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

Baufenster

Das Wohnhaus wird teilweise außerhalb des Baufensters errichtet.

Baulinie

Das Wohnhaus wird nicht auf der Baulinie errichtet ca. 2m südlich (siehe Plan).

Dachform und Dachneigung

Im BPlan wird SD oder WD mit 40°+/-5° festgelegt. Der Antragsteller plant mit einem PD mit 8,5° DN.

Dachgestaltung Garage

Der BPlan legt fest, dass Garagen die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten. Der Antragsteller plant mit einer Dachterrasse auf der Garage, demnach wird die Garage mit FD ausgeführt.

Vollgeschoss

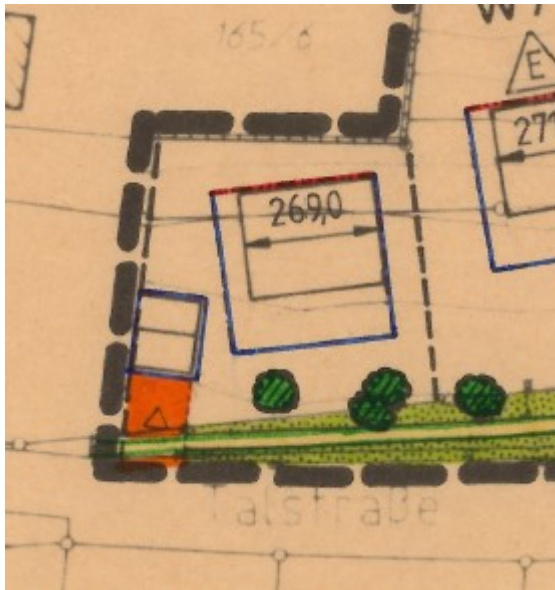
Der BPlan legt folgendes fest.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + U + D festgesetzt. Neben dem Erdgeschoß sollte das Untergeschoß für Wohnzwecke ausgebaut werden. Der Ausbau des Dachgeschosses ist ebenfalls zulässig.

Der Antragsteller plant mit II.

Standort Garage

Der BPlan legt folgenden Garagenstandort fest. Der Antragsteller plant die Garage im Anschluss an das Wohnhaus.



Der Antragsteller begründet die Befreiungen wie folgt.

zu 1. und 2. Die Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus und das Abrücken von der Baulinie um 2,14 m berührt die Grundzüge der Planung des BB-Plans nicht wesentlich, sodass wir die Befreiung gestalterisch und städtebaulich für vertretbar halten.

zu 3. und 5. Aus wirtschaftlichen Gründen wird ohne Keller gebaut, jedoch sollen, um genügend Wohnraum in den zwei Geschossen zu erhalten, zwei Vollgeschosse als Normalgeschosse ausgeführt werden. Somit bietet sich die angedachte Bauweise mit flachem Pultdach an. Außerdem halten wir die Ausführung für zeitgemäß, sodass wir die Befreiung gestalterisch und städtebaulich für vertretbar halten.

zu 4. und 6. Es soll ein direkter Zugang von der Garage ins Haus geschaffen werden, somit muss die Garage an das Haus angebaut werden. Hierfür bietet sich die Osseite an, denn die Westseite ist für die Wohnqualität die wichtigere Gebäudeseite. Und da auf der Garage eine Dachterrasse geplant ist, ist die Ausführung mit Flachdach unumgänglich. Insgesamt halten wir die Befreiung gestalterisch und städtebaulich für vertretbar.

Die Befreiung bezüglich der Baugrenzen, sowie den abweichenden Garagenstandort wurden in der Vergangenheit bereits auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165/27 befreit. Auf diesem Grundstück wurde in der Sitzung vom 14.09.2021 ebenfalls ein Anbau mit Befreiungen bezüglich der Dachform und Dachneigung genehmigt. Es handelte sich um einen Anbau mit PD ca. 4°. Die Befreiungen bezüglich der Baugrenze und des Garagenstandortes sollten daher aus Gründen der Gleichberechtigung auch hier erteilt werden. Die restlichen Befreiungen wurden im Geltungsbereich des BPlanes noch nicht erteilt, somit liegt die Erteilung der Befreiungen im Ermessen des **Bau- und Unterveltausschusses**.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Unterveltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 165, 96148 Baunach-Dorgendorf, Im Tal 12 zu.

Die beantragten Befreiungen

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

- zur Abweichung der Vollgeschosse
 - zum Abweichenden Garagenstandort
 - zur abweichenden Dachgestaltung der Garage
- werden erteilt.

1.4. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/49) zur Errichtung einer landwirtschaftl. Holzlagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 87 der Gemarkung Dorgendorf, Der Baunach Weg

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer landwirtschaftlichen Holzlagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 87 der Gemarkung Dorgendorf. 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.



Der geplante Holzunterstand (10 m x 10 m) soll an der süd-östlichen Grenze errichtet werden. Der Antragsteller lagert sein Holz aktuell in einem Unterstand auf der Fl.Nr. 212. Hier besteht allerdings die Problematik bezüglich des Hochwassers (siehe beiliegende Bilder), auf Grund dessen wird nun eine Holzlagerhalle auf einem anderen Grundstück geplant. Nach Angaben des Antragstellers liegt keine Privilegierung vor.

Demnach würde das Bauvorhaben unter keinen der Privilegierungstatbestände des Außenbereichs nach §35 Abs. 1 BauGB fallen und ist daher 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.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zur Errichtung einer landwirtschaftl. Holzlagerhalle auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 87, 96148 Baunach-Dorgendorf, Der Baunacher Weg 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.

1.5. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/50) zum Neubau eines Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1450/36 der Gemarkung Baunach, Pfarrer-Hablitz-Weg 5

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines EFH mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1450/36 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmeh“, 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 „Pfarrer-Hablitz-Weg“. 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.

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

Baugrenze Wohnhaus

Der Antragsteller stellte eine Befreiung bezüglich der Baugrenze, da das Wohnhaus mit der geplanten Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreitet. Überschreitungen der Baugrenze vom Wohnhaus wurden bereits erteilt.

Baugrenze Garage

Die Garage wird teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet. Befreiung bereits erteilt.

Dachform und Dachneigung Hauptgebäude

Der BPlan legt Satteldächer mit $40^\circ \pm 5^\circ$ fest. Der Antragsteller plant ein versetztes Pultdach mit 8° und 15° . Befreiung bereits erteilt.

Dachform Garage

Der BPlan legt fest, dass freistehende Garagen mit einem SD ausgeführt werden sollen. Der Antragsteller plant ebenfalls ein versetztes PD über der Garage/Carport.

Überschreitung Kniestock

Der Antragsteller plant das Obergeschoss als Vollgeschoss (ohne Decke). Auf Grund der Dachausführung mit Pultdach entsteht ein höherer Kniestock wie im BPlan vorgesehen ist. Der BPlan legt max. 0,50 m fest. Hier beträgt die Höhe des Kniestocks Raumhöhe. Sollte die Befreiung des Kniestocks nicht erteilt werden, müsste eine Decke zwischen dem Obergeschoss und dem Dach eingezogen werden. So wäre die Höhe des Kniestocks gleich 0 cm. Da der BPlan regelt, dass das Obergeschoss das Dachgeschoss sein muss wäre demnach eine andere Befreiung notwendig. Dieses Fall gab es bereits bei der Fl.Nr. 1450/33. Hier wurde die Befreiung erteilt, dass das Obergeschoss nicht das Dachgeschoss ist.

Befreiungen bezüglich des Kniestocks wurden in der Vergangenheit des Öfteren beantragt, wenn diese über 0,75 m war wurde diese abgelehnt. Die Verwaltung empfiehlt die Befreiung nicht zu erteilen, die Lösung mit der Decke zwischen Obergeschoss und Dach wird dem Antragsteller empfohlen. Vom äußerlichen Erscheinungsbild des Hauses macht dies keinen Unterschied, rechtlich gesehen müsste die Befreiung bezüglich des Kniestockes in Zukunft auf Grund der Gleichberechtigung allerdings erteilt werden.

Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK)

Der BPlan setzt die EFOK mit 0,3 m – 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgelegt. Der Antragsteller plant mit einer EFOK von 0,75 m über dem Bezugspunkt. Begründet wird dies wie folgt.

Begründung:

das geneigte Höhenniveau lässt nur das baukonstruktiv sinnvolle Niveau gemäß Planung zu, sonst ergeben sich starke Abgrabungen an der Eingangsseite (Nordseite) und bei tiefer liegendem Niveau baukonstruktive statische Probleme mit Baugrube, die Abweichung ergibt sich nur bei Betrachtung gegenüber dem Urgelände, das Erdgeschossniveau an der Nordseite ist bereits tiefer als das Urgelände

Die erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der Stellplatzsatzung ergeben, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

Wie schon erläutert empfiehlt die Verwaltung die Befreiung bezüglich des Kniestocks nicht zu erteilen. Die Erteilung der Befreiungen liegt im Ermessen des **Bau- und Umweltausschusses**. Bezüglich der anderen Befreiungen stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach erteilt bezüglich des Bauantrag zum Neubau eines EFH mit Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1450/36, 96148 Baunach, Pfarrer-Hablitz-Weg ihr Einvernehmen zu folgenden Befreiungen.

- **Überschreitung der Baugrenze mit Hauptgebäude**
- **Überschreitung der Baugrenze mit Garage**
- **Abweichung der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes**
- **Abweichung der Dachform der freistehenden Garage**
- **Abweichung der EFOK**

Die Befreiung bezüglich des Kniestocks wird nicht erteilt.

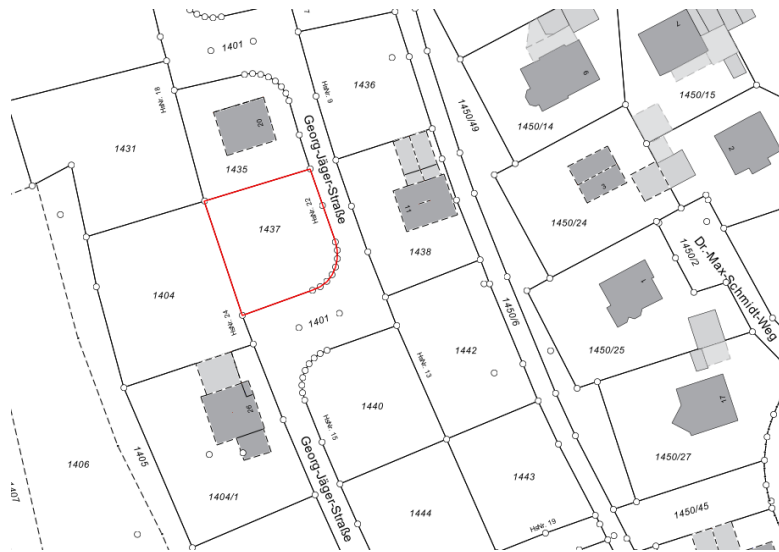
Der Antragsteller wird gebeten eine Decke zwischen dem Obergeschoss und dem Dach einzuziehen. Die dadurch erforderliche Befreiung, dass das Obergeschoss nicht als Dachgeschoss ausgeführt wird, wird

erteilt – Vergleichsfall Fl.Nr. 1450/33 Gmkg. Baunach - . Eine Weiterleitung des Bauantrags an das Landratsamt erfolgt nach Eingang der abgeänderten Pläne.

1.6. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/51) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1437 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 22

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1437 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-Str.“. 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:

Dachneigung

Der Antragsteller plant ein Satteldach mit 22° DN. Der BPlan legt für Satteldächer 38°-48° fest.

Dacheindeckung

Der Antragsteller plant eine Dacheindeckung in anthrazit, der BPlan legt rot bis rotbraun fest.

Geländeveränderung

Teilweise wird das vorhandene Gelände um mehr als 0,5 m aufgetragen.

Nichteinhaltung der Abstandsflächen

Der BPlan legt fest, dass alle Abstandflächen 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 ist eine Grenzgarage mit einem Pultdach geplant, der Antragsteller plant mit einem Flachdach.

Die erforderlichen Stellplätze (insgesamt 3), welche sich aus der Stellplatzsatzung ergeben, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

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.

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 den Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garage und Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1437, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 22 zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Abweichung der Dachneigung
- 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.

2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
--

3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden
--

4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
--

Der Vorsitzende:

Roppelt
Erster Bürgermeister