

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
Baunach am 14.12.2021**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 1.1. Tekturantrag (B 2021/12-T1) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Terrassenanbau und Einfriedung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1455 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 21
  - 1.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/53) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) und einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1019, 1019/2, 8/1 der Gemarkung Baunach, Hassbergstraße 13
  - 1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/54) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/15 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 11
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. Probealarm Feuerwehr am 11.12.2021

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 07.12.2021 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.11.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

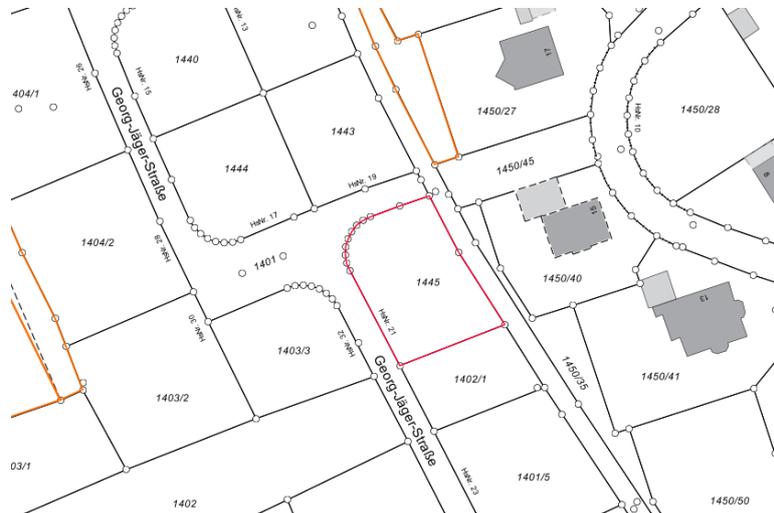
**Öffentlicher Teil**

**1. Bauanträge und Bauvoranfragen**

- 1.1. Tekturantrag (B 2021/12-T1) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Terrassenanbau und Einfriedung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1455 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 21

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Ladung.,

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Terrassenanbau und Einfriedung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1445 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabensgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmeh II – 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Der Antrag wurde bereits in der Sitzung vom 09.03.2021 behandelt, auf die Vorlage wird verwiesen. Der Antragsteller plante sein Vorhaben nun um. Im Kellergeschoss ist nun eine Einliegerwohnung geplant, daraus ergibt sich eine Mehrung der Stellplätze. Weiter plant der Antragsteller mit einer Einfriedung abweichend zum BPlan, hier werden 2 Befreiung erforderlich.

Zu den bereits erteilten Befreiungen zur Geländeänderung, Farbe der Dacheindeckung und Vollgeschosse (E+1 statt E+D) werden folgende Befreiungen beantragt.

#### Höhe der Einfriedung

Im BPlan sind Einfriedungen bis 0,8 m zulässig. Der Antragsteller plant an der westlichen Grenze mit einer Höhe zwischen 1,15 m und 1,5 m. Die restlichen Einfriedungshöhen betragen im Mittel 1,25 m. Die Befreiung wird mit der Haltung eines Hundes begründet.

#### Ausführung der Einfriedung

Im BPlan sind generell nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune zulässig. Der Antragsteller plant mit einem Doppelstabgitterzaun.

Die Prüfung hat ergeben, dass noch keine der beantragten Befreiungen im Bereich des Bebauungsplanes erteilt wurden. Somit liegt die Erteilung der Befreiungen im Ermessen des **Bau- und Umweltausschusses**.

**Beschluss: 7 : 0**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Tekturantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage, Terrassenanbau und Einfriedung auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1445, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 21 zu.**

**Zu den bereits erteilten Befreiungen bezüglich der Geländeänderung, Farbe der Dacheindeckung sowie der Vollgeschosse werden folgende Befreiungen**

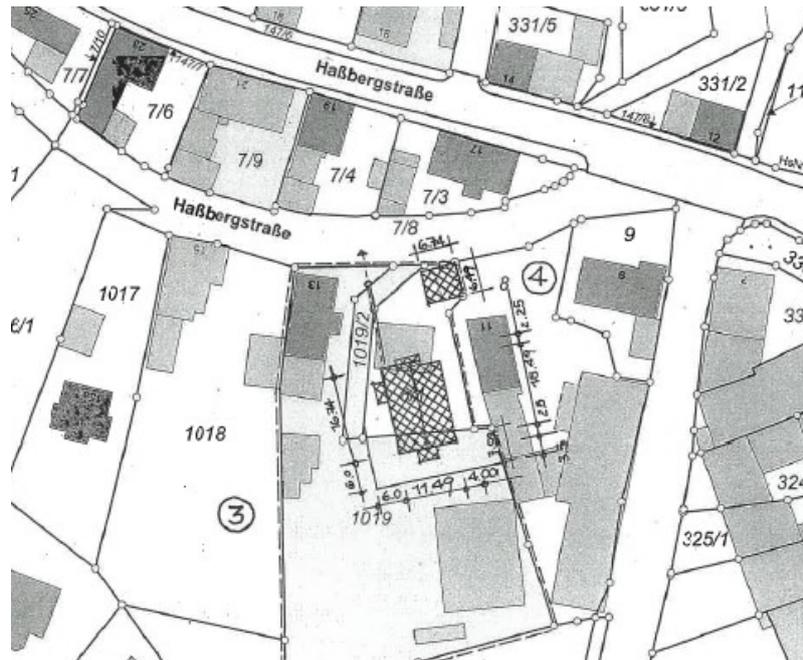
- **Höhe der Einfriedung**
- **Ausführung der Einfriedung als Doppelstabgitterzaun**

**erteilt.**

**1.2. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/53) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) und einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1019, 1019/2, 8/1 der Gemarkung Baunach, Hassbergstraße 13**

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Ladung.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) und einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1019, 1019/2, 8/1 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 **allgemeines Wohngebiet (WA)** 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 Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der Stellplatzsatzung ergeben, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. 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 (6 WE) und einer Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1019, 1019/2, 8/1, 96148 Baunach, Hassbergstraße 13 zu.**

**1.3. Antrag auf Baugenehmigung (B 2021/54) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/15 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 11**

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Ladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines EFH mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/15 der Gemarkung Dorgendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sommerleite III“, 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 „Gustav-Schug-Ring“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im XXX 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:

#### **Gelände**

Der Antragsteller plant im Norden mit einer Auffüllung, da hier die Zufahrt errichtet werden soll. So kann der ebenerdige Zugang zum Wohnhaus gewährleistet werden. Befreiungen bezüglich des Geländes wurden bereits erteilt.

#### **Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK)**

Der BPlan regelt folgendes

Für die Bauparzellen Nr.: **10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 und 19**

Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses max. 30cm höher als der höchste Durchstoßpunkt der Grundfläche des Gebäudes mit dem bestehenden Gelände.

Eine Befreiung wurde hiervon noch nicht erteilt. Durch die Erhöhung der EFOK, ragt das Gebäude mit dem Kellergeschoss weit aus dem Gelände (siehe Südanstcht).

In diesem Bebauungsplan wurden jegliche Höhenfestsetzungen bewusst getroffen. Die Grundstücke die im Bereich vom WA 1 liegen sind sehr hoch gelegen. Daher gilt für diese Grundstücke auch nur I + D. In dem Bereich WA 1 wurden bereits Befreiungen zur Erhöhung des Kniestocks abgelehnt, die Antragsteller mussten ihr Vorhaben umplanen.

Da die beantragte Befreiung bezüglich der EFOK im Bereich des Bebauungsplanes noch nicht erteilt wurde, liegt die Erteilung der Befreiung im Ermessen des **Bau- und Unterveltausschusses**.

**Beschluss:** 7 : 0

**Der Bau- und Unterveltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 170/15, 96148 Baunach-Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 11 zu.**

**Die beantragten Befreiungen**

- zur Geländeänderung
- zur Abweichung der EFOK

wird erteilt.

## **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. Probealarm Feuerwehr am 11.12.2021**

Stadtrat Gruß gab an beim erfolgten Probealarm am 11.12.2021 die Sirenen nicht gehört zu haben. Die restlichen Ausschussmitglieder widersprachen dem. Stadtrat Strohmeyer regte an, im Zuge des Umbaus die Sirene vom alten Rathaus auf das neue Rathaus zu versetzen oder zumindest ein Kabel zu verlegen.

Der Vorsitzende:

Roppelt  
Erster Bürgermeister