

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Baunach am 19.05.2020**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 1.1. Gäcklein Christina und Peter, Tektur zum Bauantrag vom 02.05.2016 zum Abbruch und Teilwiederaufbau von Nebengebäuden sowie Neubau Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 54, Gemarkung Reckenneusig, Eberner Str. 16, 96148 Baunach-Reckenneusig
 - 1.2. Dr. Dr. Wolfgang Grünbeck, isolierte Befreiung zur Erneuerung eines Zaunes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1460/30 der Gemarkung Baunach, Haydnstraße 16
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wurden
3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 3.1. Bauvorhaben Übel in der Bahnhofstraße
 - 3.2. Grünpflegeplan in der Stadt Baunach
 - 3.3. Löschwasserbehälter Baugebiet Sommerleite III
 - 3.4. Außenfreischankflächen Gasthaus Zur Schwane

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 12. Mai 2020 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 11. Februar 2020 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

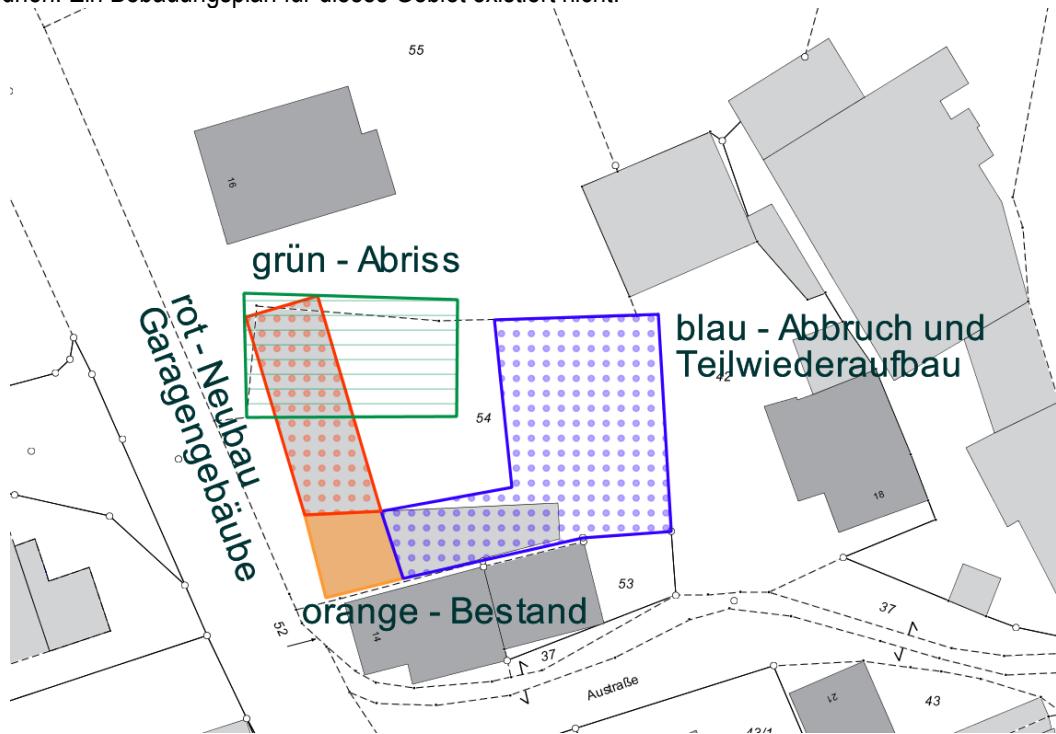
Öffentlicher Teil

1. Bauanträge und Bauvoranfragen

- 1.1. Gäcklein Christina und Peter, Tektur zum Bauantrag vom 02.05.2016 zum Abbruch und Teilwiederaufbau von Nebengebäuden sowie Neubau Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 54, Gemarkung Reckenneusig, Eberner Str. 16, 96148 Baunach-Reckenneusig**

Die Ausschussmitglieder hatten folgende Beschlussvorlage mit der Sitzungsladung erhalten:

Die Antragsteller beabsichtigen den Abbruch und Teilwiederaufbau von Nebengebäuden sowie den Neubau eines Garagengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 54 der Gemarkung Reckenreusig. Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert nicht.



Abriss (grün):

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Baunach vom 17.11.2015 wurde beschlossen, dass keine Bedenken gegen den Abriss des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs (Scheune, Wohnhaus, Nebengebäude) bestehen. Der Abriss soll jedoch nicht in dem Ausmaß wie bereits beantragt und genehmigt erfolgen. Demnach wurde am 02.05.2016 ein Bauantrag bei der Verwaltungsgemeinschaft eingereicht. Obrige Skizze verdeutlicht den geplanten Abbruch sowie Teilwiederaufbau von Nebengebäuden und den Neubau des Garagengebäudes

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.05.2016 behandelte man den Bauantrag (Eingegangen am 02.05.2016) zum Abbruch und Teilwiederaufbau von Nebengebäuden sowie den Neubau des Garagengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 54 der Gemarkung Reckenreusig. Es wurde folgendes beschlossen:

„Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Bauantrag von Christina und Peter Gäcklein zum Abbruch und Teilwiederaufbau von Nebengebäuden sowie den Neubau des Garagengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 54 der Gemarkung Reckenreusig, Eberner Str. 16, 96148 Baunach-Reckenreusig zu.

Das Einvernehmen zur beantragten Abweichung wird erteilt.

Die Dachentwässerung ist an die vorhandene Dachentwässerung anzuschließen.“

Am 27.04.2020 wurde nun ein Tekturplan zum Bauantrag vom 02.05.2016 bei der Verwaltungsgemeinschaft Baunach eingereicht. Folgende Skizze verdeutlicht den geplanten Abbruch sowie Teilwiederaufbau von Nebengebäuden und den Neubau des Garagengebäudes wie es dem Tekturplan zu entnehmen ist:

Neubau Garagengebäude (rot):

Entlang der Bundesstraße B279 soll ein Garagengebäude mit einer Gesamtlänge von 18,10 m errichtet werden, bestehend aus einem Carport mit insgesamt 114,35 m². Ursprünglich geplant war ein Garagengebäude mit einer Gesamtlänge von 16,89 m, bestehend aus einem Carport (57,42 m²) und einer Garage (47,01 m²). Der Abstand zur

B 279 beträgt an der nächsten Stelle zur Straße im Süden 2,50 m, Abstandsflächen fallen somit teilweise auf die Straße. Ursprünglich war das Garagengebäude so geplant, dass keine Abstandsflächen auf die Bundesstraße B279 fallen. Nördlich daran anschließend soll die bestehende Zufahrt weiterhin genutzt werden. Die Zufahrt liegt auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 55 der Gemarkung Reckenneusig. Frau Christina Gäcklein ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. 54 und 55 der Gemarkung Reckenneusig. Um die Zufahrt wie geplant nutzen zu können, ist jedoch die Eintragung einer Dienstbarkeit oder die Verschmelzung der beiden Grundstücke erforderlich.

Bestand ohne Änderung (orange):

Im Süden an das Garagengebäude angrenzend befindet sich das **Nebengebäude 1** (Werkstatt), welches als Grenzbebauung zum südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 52, Gmkg. Reckenneusig bereits besteht und nicht verändert werden soll.

Bestand mit Teilabbruch und Wiederaufbau (blau):

Östlich schließt sich das **Nebengebäude 2**, bestehend aus einer Werkstatt (69,78 m²) und einem Lagerraum (4,68 m²) an. Ursprünglich sollten die Räume des Bestandes unverändert genutzt werden. Dem Tekturplan ist zu entnehmen, dass das **Nebengebäude 2** neu errichtet wird. An der bestehenden Grenzwand zur Fl.Nr. 52 und 53 wird eine Erneuerung der Außenwände vorgenommen. Im Süden ergibt sich eine Änderung durch die Erneuerung des Daches für einen Ringanker und den Rückbau des Dachüberstandes, so dass kein Dachüberstand mehr auf dem Nachbargrundstück fällt. Daran grenzt im Osten das **Nebengebäude 3** an, welches ebenfalls als Grenzbebauung zum südlichen Grundstück Fl.Nr. 53, Gmkg. Reckenneusig und zum östlichen Grundstück Fl.Nr. 42, Gmkg. Reckenneusig besteht. Ursprünglich war ebenfalls geplant den Bestand zu nutzen. Das **Nebengebäude 3** wird um eine Breite von ca. 4 Metern vergrößert, so dass eine Gerätehalle mit 250,91 m² entsteht. Es erfolgt auch eine Erneuerung der Außenwände. Auch hier erfolgt ein Abbruch des vorhandenen Daches und eine Erneuerung des Daches für Ringanker sowie dem Rückbau des Dachüberstandes. Das Dach wird wesentlich niedriger als derzeit im Bestand.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass ursprünglich anstatt des kompletten Abbruchs der Nebengebäude 1, 2 und 3, lediglich das Dach der Nebengebäude 2 und 3 erneuert werden sollte, wodurch die Höhe des Nebengebäudes 3 durch das flachere Dach sinkt und keine Dachüberstände der Nebengebäude 2 und 3 mehr auf die angrenzenden Nachbargrundstücke fallen. Nun wird das Nebengebäude 2 komplett neu errichtet und das Nebengebäude 3, im Vergleich zum Tekturplan, um ca. 4 Meter erweitert. Das Dach wird bei beiden Nebengebäuden im Vergleich zum Bestand verändert, so dass durch das flachere Dach keine Dachüberstände der Nebengebäude 2 und 3 mehr auf die angrenzenden Nachbargrundstücke fallen.

Die Prüfung am 08.05.2020 ergab, dass bereits das Garagengebäude sowie beide Nebengebäude errichtet wurden. Bei den Nebengebäuden fehlt der Dachaufbau, welcher bei dem Garagengebäude auch bereits errichtet wurde.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Auch aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Ebenso wurde gemeinsam mit dem Bauantrag eine Abweichung von den Brandwänden gemäß Art. 28 Abs. 2 BayBO beantragt. Begründet wird die Abweichung mit der Fortführung des Bestandsrechts. **Die Erteilung von Abweichungen obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde.** Die Stadt Baunach hat hierzu lediglich ihr Einvernehmen zu erteilen, sofern keine Bedenken bestehen.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Texturplan zum Bauantrag von Christina und Peter Gäcklein zum Abbruch und Teilwiederaufbau von Nebengebäuden sowie den Neubau des Garagengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 54 der Gemarkung Reckenneusig, Eberner Str. 16, 96148 Baunach-Reckenneusig zu.

Das Einvernehmen zur beantragten Abweichung wird erteilt.

Die Dachentwässerung ist an die vorhandene Dachentwässerung anzuschließen.

1.2. Dr. Dr. Wolfgang Grünbeck, isolierte Befreiung zur Erneuerung eines Zaunes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1460/30 der Gemarkung Baunach, Haydnstraße 16

Folgender Sachverhalt wurde mit der Sitzungsladung versendet:

Die Antragsteller beabsichtigen die teilweise Erneuerung des Zaunes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1460/30 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kutscherweg - 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 nicht erforderlich. Der Antragsteller plant die Einfriedung teilweise zu erneuern, wie im Lageplan rot gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan setzt für Einfriedungen folgende Festsetzungen fest:

Einfriedungen:

Höhe, einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 20 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßen-decke. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holz-latten oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Latten bzw. der Draht sind vor den Stützen vorbeizuführen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5,00 m beträgt.

Da den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen werden soll, sind folgende Befreiungen erforderlich:

Höhe der Einfriedung

Der Antragsteller plant den alten, teilweise defekten 1 Meter hohen Zaun, durch einen neuen Zaun zu ersetzen. Dieser soll nach Angabe des Bauherrn 1,2 Meter hoch sein. Ein vergleichsweise hoher Zaun mit 1,2 Meter wurde bereits in der Nachbarschaft (Kutscherweg 2) errichtet. Ebenfalls wurde bei dem Anwesen Haydnstraße 2 ein Sockel mit einer Höhe von 1 m und ein Zaun mit 0,80 m, insgesamt 1,80 Meter, errichtet.

Material des Zaunes

Entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes soll der Zaun, längs der öffentlichen Wege, als Gitterzaun errichtet werden. Der Antragsteller begründet dies damit, dass die Ausführung als Gitterzaun langlebiger ist, da der bestehende Maschendrahtzaun mehrfach beschädigt sei.

Beschluss: 7 : 0

Der Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt der isolierter Befreiung von Herrn Dr. Dr. Wolfgang Grünbeck zur Erneuerung des Zaunes auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1460/30, 96148 Baunach, Haydnstraße 16 zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Überschreitung der Zaunhöhe
- zur Abweichen des Zaunmaterials

werden erteilt.

2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wurden

Der Vorsitzende gab bekannt, dass folgende Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wurden:

- Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 1401/4 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 34
- Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 1400/4 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 27
- Neubau eines Zweifamilienhauses, Fl.Nr. 1403 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 39
- Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 1400/2 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 31

3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

3.1. Bauvorhaben Übel in der Bahnhofstraße

Ausschussmitglied Saam fragte nach dem Stand des Vorhabens von Herrn Übel in der Bahnhofstraße. Der Vorsitzende erklärte, dass diese Angelegenheit aktuell im Landratsamt liege. Man werde dort aber mal nachfragen.

3.2. Grünpflegeplan in der Stadt Baunach

Ausschussmitglied Dumsky bezog sich auf das Protokoll des Bauausschusses vom 11. Februar 2020. Darin hatte der Erste Bürgermeister Hojer vorgeschlagen, durch den Bauhof einen Grünpflegeplan erstellen zu lassen, nach dem dann die städtischen Grünflächen gepflegt werden sollen. Ausschussmitglied Dumsky fragte nach, wie weit dieser Plan schon sei. Der Vorsitzende erklärte, dass dieser Plan noch nicht fertig sei. Er werde sich dem aber annehmen.

3.3. Löschwasserbehälter Baugebiet Sommerleite III

Ausschussmitglied Gruß erkundigte sich nach dem Löschwasserbehälter im Baugebiet Sommerleite III. Der Erste Bürgermeister erklärte, dass die Problematik mit der Schachtabdeckung geklärt sei. Das Ingenieurbüro Stubenrauch teilte mit, dass dort noch ein richtiger Deckel verbaut und die Fläche korrekt gepflastert werde.

3.4. Außenfreischankflächen Gasthaus Zur Schwane

Der Erste Bürgermeister informierte darüber, dass dem Gasthaus „Zur Schwane“ eine Außenfreischankfläche auf dem Marktplatz genehmigt worden sei. In der aktuellen Lage sei es geboten, die heimischen Gastwirtschaften zu unterstützen.

Der Vorsitzende:

Roppelt
Erster Bürgermeister