

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Baunach am 09.06.2020

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 1.1. Herr Jan Dressel und Frau Jessica Lang, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/2 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 34
 - 1.2. Porzelt David, Bauantrag zum Verbinden der beiden bestehenden Schleppdachgauben und Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/32 der Gemarkung Baunach, Am Ellersgraben 15
 - 1.3. Ley Tobias, isolierte Befreiung zur Errichtung Gartenhaus und Stützmauer sowie Reihenbepflanzung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 157/16 der Gemarkung Baunach, Georg-Görtler-Str. 10
 - 1.4. Dr. Iann Max, Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Fischerscheune durch einen Anbau an der Giebelseite auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 276/11 der Gemarkung Daschendorf, Itzgrundstraße 12
 - 1.5. Langhojer Matthias, Bauantrag zum Neubau eines Carports mit Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165/15 der Gemarkung Dorgendorf, Sommerleite 18
 - 1.6. Raab Ulrich, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2101/2 der Gemarkung Baunach, Galgenweg 29
 - 1.7. Dremel Jürgen und Marion, Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 208/5 der Gemarkung Priegendorf, Am Brennofen 19
2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
 - 2.1. Kristin und Christoph Martin, Fl.Nr. 1403/2 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 30
3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 3.1. Bauvorhaben Übel in der Bahnhofstraße

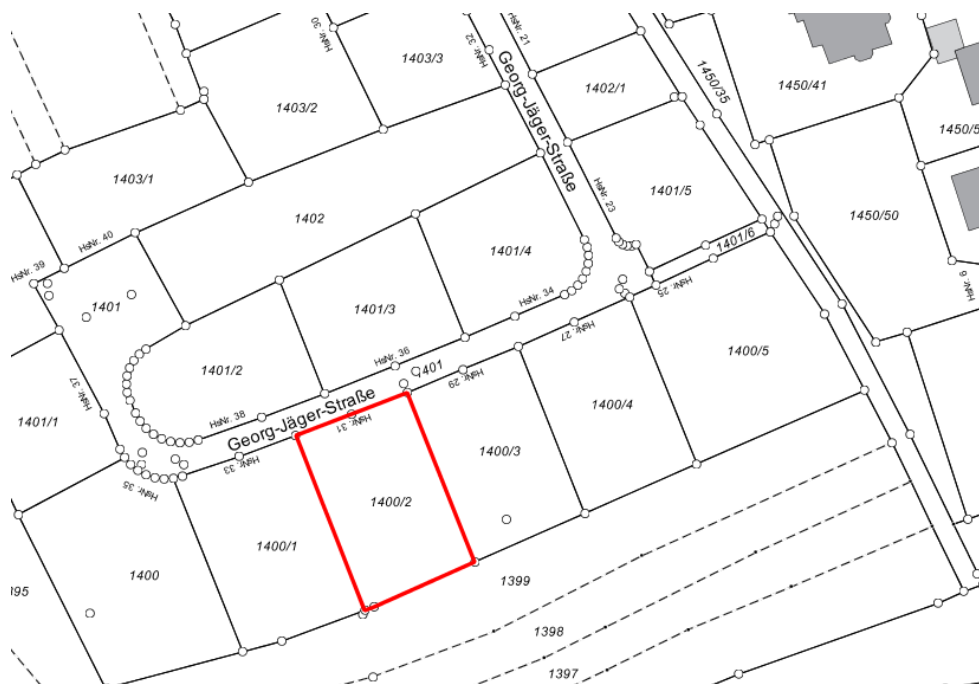
Um 18:00 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Tobias Roppelt die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Baunach.

Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 02. Juni 2020 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19. Mai 2020 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Öffentlicher Teil**1. Bauanträge und Bauvuranfragen****1.1. Herr Jan Dressel und Frau Jessica Lang, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/2 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 34**

Folgende Beschlussvorlage wurde mit der Sitzungsladung versendet:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/2 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 in der Straße „Georg-Jäger-Str.“ 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:

Nichteinhaltung der Abstandsflächen

Der Bebauungsplan regelt bezüglich der Abstandsflächen folgendes:

1. Abstandsflächen

Mit Ausnahme der Parzellen Nr. 16, 19, 22, 25, 28, 31, 34 entlang des vorhandenen Weges auf Flur-Nr. 1450/6, bei denen Gebäude auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden können, bleiben die Vorschriften für Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO unberührt.

Bei dem Grundstück des Antragstellers handelt es sich um die Parzelle mit der Nr. 3, demnach sind die Abstandsflächen einzuhalten. Da es sich hierbei um ein Hanggrundstück handelt, überschreitet die Garage die mittlere Wandhöhe von 3 Metern. Die restlichen Festsetzungen werden vom Antragsteller eingehalten.

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.

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

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn Dressel und Frau Lang zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1400/2, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Str. 31 zu.

Die beantragte Befreiung

**- zur Nichteinhaltung der Abstandsflächen
werden erteilt.**

1.2. Porzelt David, Bauantrag zum Verbinden der beiden bestehenden Schleppdachgauben und Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/32 der Gemarkung Baunach, Am Ellersgraben 15
--

Die Ausschussmitglieder hatten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung erhalten:

Der Antragsteller beabsichtigt das Verbinden der beiden bestehenden Schleppdachgauben und die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/32 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Burgweg“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 11.02.2020 im Zuge eines Vorbescheides behandelt. Das Landratsamt erließ am 28.04.2020 einen Vorbescheid darin wurde folgendes geregelt:

Das Landratsamt Bamberg erlässt in vorbezeichneter Angelegenheit folgenden

Vorbescheid:

1. Der Anbau eines Wintergartens als Ersatz für die Terrasse an das bestehende Wohnhaus sowie die Verbindung zweier Dacherker auf dem Grundstück Flur-Nr. 1050/32 der Gemarkung Baunach ist bei Erfüllung folgender Auflagen und nach Maßgabe beiliegender Unterlagen bauplanungsrechtlich zulässig.

Die abstandsflächenrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten. Sie werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Ein Abstandsflächenplan ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.
2. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird eine Ausnahme vom Bebauungsplan „Am Burgweg“ erteilt für die ungleiche Dachneigung von Wintergarten und Wohnhaus als architektonisch individuell gestalteter Entwurf, der geringfügig von den Planungsfestsetzungen abweicht.
3. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden Befreiungen von den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Burgweg“ erteilt für
 - die Lage des Wintergartens außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzenüberschreitung)
 - die Überschreitung der Dachgaubenlänge (7,3 m anstatt 1/3 der Traulänge, also anstatt 3,66 m).
4. Dem Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung wird stattgegeben; diese ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.
5. Herr David Porzelt hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Auf Grundlage des Vorbescheides des Landratsamtes Bamberg stellte der Bauherr nun am 28.05.2020 einen Antrag auf Baugenehmigung. Die bereits im Vorbescheid erteilten Befreiungen, wurden ordnungsgemäß mit dem Bauantrag beantragt.

Die Erschließung ist gesichert durch die Lage des Grundstückes in angemessener Breite an eine öffentliche befahrbare Verkehrsfläche, hier die Gemeindestraße „Am Ellersgraben“. Ein Anschluss an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung soll nicht erfolgen. Die Erschließung kann somit gesichert werden.

Zu den beantragten Befreiungen sowie die beantragte Ausnahme wurde bereits das Einvernehmen der Stadt Baunach im Zuge des Vorbescheides erteilt. Demnach ist auch im Zuge der Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 28.05.2020 nicht vollständig. Es fehlt die Unterschrift der Grundstücke mit der Fl.Nr. 1050/33. Der Antragsteller gab an, dass die Unterschrift nachgereicht wird. Es wurde wohl eine mündliche Zusage erteilt. Der Eigentümerin wurden Pläne zugesandt, welche Sie unterschrieben zurück an den Antragsteller senden wird.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn David Porzelt zum Verbinden der beiden bestehenden Schleppdachgauben und Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1050/32, 96148 Baunach, Am Ellersgraben 15 zu.

Die beantragten Befreiungen und die beantragte Ausnahme

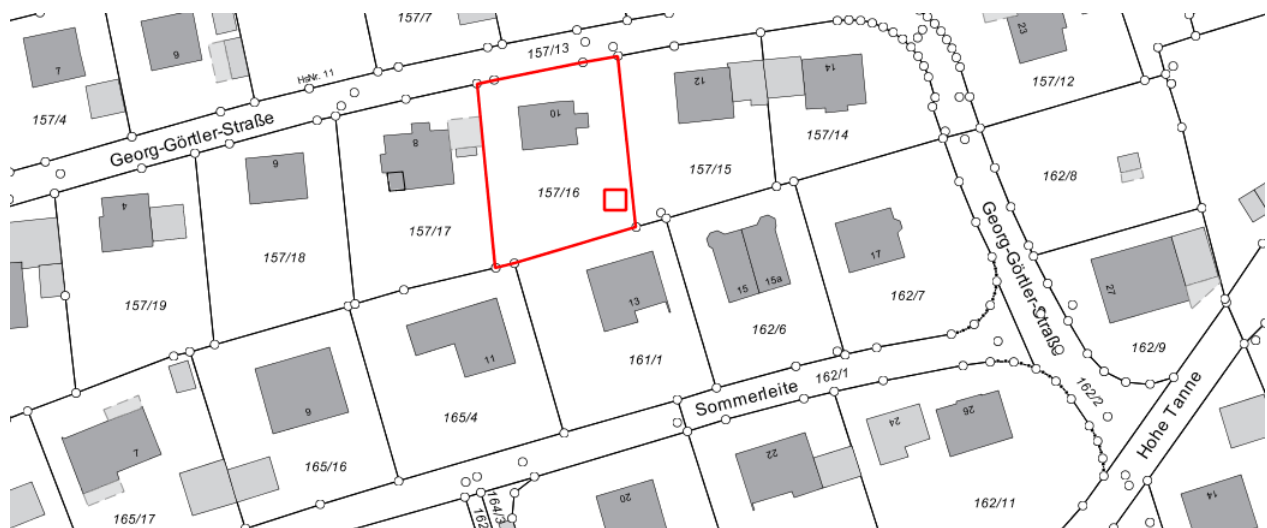
- zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
- zur Überschreitung der Gaubenlänge
- geringfügige Abweichung der Dachneigung

werden erteilt.

1.3. Ley Tobias, isolierte Befreiung zur Errichtung Gartenhaus und Stützmauer sowie Reihenauffälligkeit auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 157/16 der Gemarkung Baunach, Georg-Görtler-Str. 10

Der Erste Bürgermeister verlas folgenden Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Gartenhauses und Stützmauer sowie die Reihenauffälligkeit mittels Thuja auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 157/16 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sommerleite II“, 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-Görtler-Straße“. Ein Anschluss an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung soll nicht erfolgen. Die Erschließung kann somit gesichert werden.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von max. 75 m³ verfahrensfrei. Grundsätzlich sind aber auch bei verfahrensfreien Vorhaben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Gartengerätehauses (3,80 m x 3,80 m x 2,05 m -mittlere Wandhöhe-) auf einer Stützmauer. Des Weiteren ist eine Reihenaepflanzung mit Thujas im Bereich der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 161/1 geplant.

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

überbaubare Grundstücksfläche

Das Gartengerätehaus sowie die geplante Stützmauer sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Die Prüfung hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrfach Nebenanlagen errichtet wurden.

Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Der Bebauungsplan lässt keine Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO zu, bei dem Gartengerätehaus handelt es sich um eins solches. Die Prüfung hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrfach Nebenanlagen errichtet wurden.

Abweichende Reihenaepflanzung

Der Bebauungsplan legt fest, dass Reihenaepflanzung mittels Thuja oder Nadelgehölzen nicht zulässig ist. Der Antragsteller beabsichtigt eine Reihenaepflanzung mittels Thuja.

Die unmittelbar betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt der isolierter Befreiung von Herrn Tobias Ley zur Errichtung eines Gartengerätehauses und Stützmauer sowie Reihenbepflanzung mittels Thujas auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 157/16, 96148 Baunach-Dorgendorf, Georg-Görtler-Str. 10 zu.

Die beantragten Befreiungen

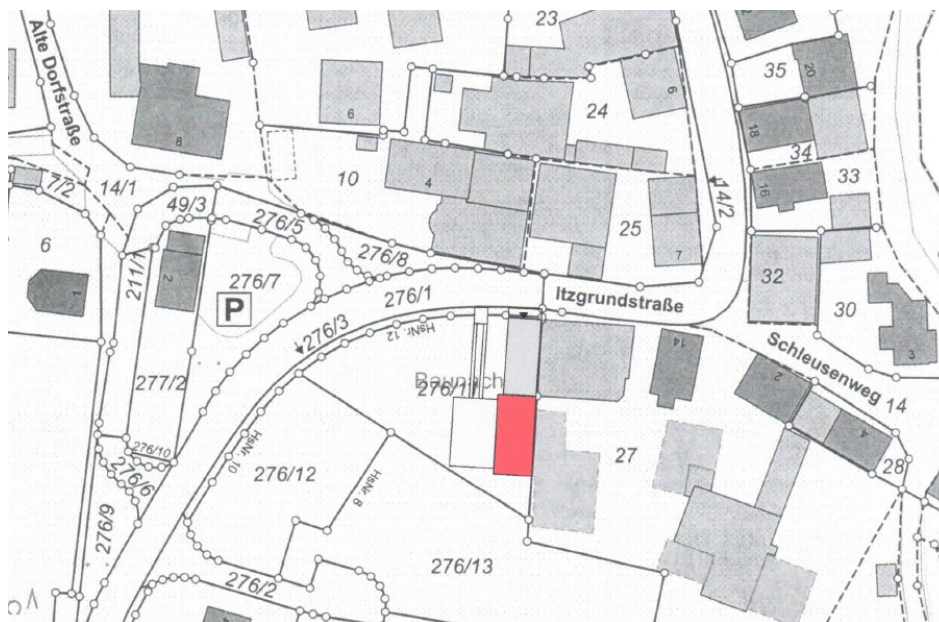
- zur Überschreitung überbaubaren Grundstücksfläche
- Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- zur Reihenbepflanzung mittels Thujas

werden erteilt.

1.4. Dr. Iann Max, Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Fischerscheune durch einen Anbau an der Giebelseite auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 276/11 der Gemarkung Daschendorf, Itzgrundstraße 12

Folgender Sachverhalt wurde vom Vorsitzenden erläutert:

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Fischerscheune auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 276/11 der Gemarkung Daschendorf. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.



Die bestehende Fischerscheune in Daschendorf ist als grenzständiges Gebäude zur Fl.Nr. 27 errichtet. Sie wurde als massiv gebautes Gebäude mit MW-Wänden und einem 14° geneigten Pultdach errichtet. Die Fassaden sind mit einem Zementputz und sandfarbenen Anstrich versehen, die Dacheindeckung als Hartdachdeckung besteht aus Biberschwanzziegeln. Es ist geplant die bestehende Fischerscheune an der Giebelseite zu erweitern. Auch die Erweiterung soll als grenzständiges Gebäude errichtet werden. Die Bauart der Erweiterung wird, nach Angaben des Bauherrn sowie Architekten, dem Bestandsgebäude entsprechen. Die Wände werden als Mauerwerkswände errichtet, mit Zementputz und ebenfalls mit einem sandfarbenen Anstrich versehen. Die Dachneigung und Dacheindeckung wird ebenfalls beibehalten. Die Gebäudeaußenwand an der Grundstücksgrenze wird als Brandwand ausgebildet.

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 der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ im Verhältnis zur Nachbarbebauung gering), 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 Ortsteile zulässig.

Da die Erweiterung als grenzständiges Gebäude geplant ist, beantragt der Antragsteller zudem eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung Art. 6 BayBO). Die Erteilung von Abweichungen obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt Baunach erteilt hierzu lediglich ihr Einvernehmen, sofern keine Bedenken bestehen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

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

Beschluss: 7 : 0

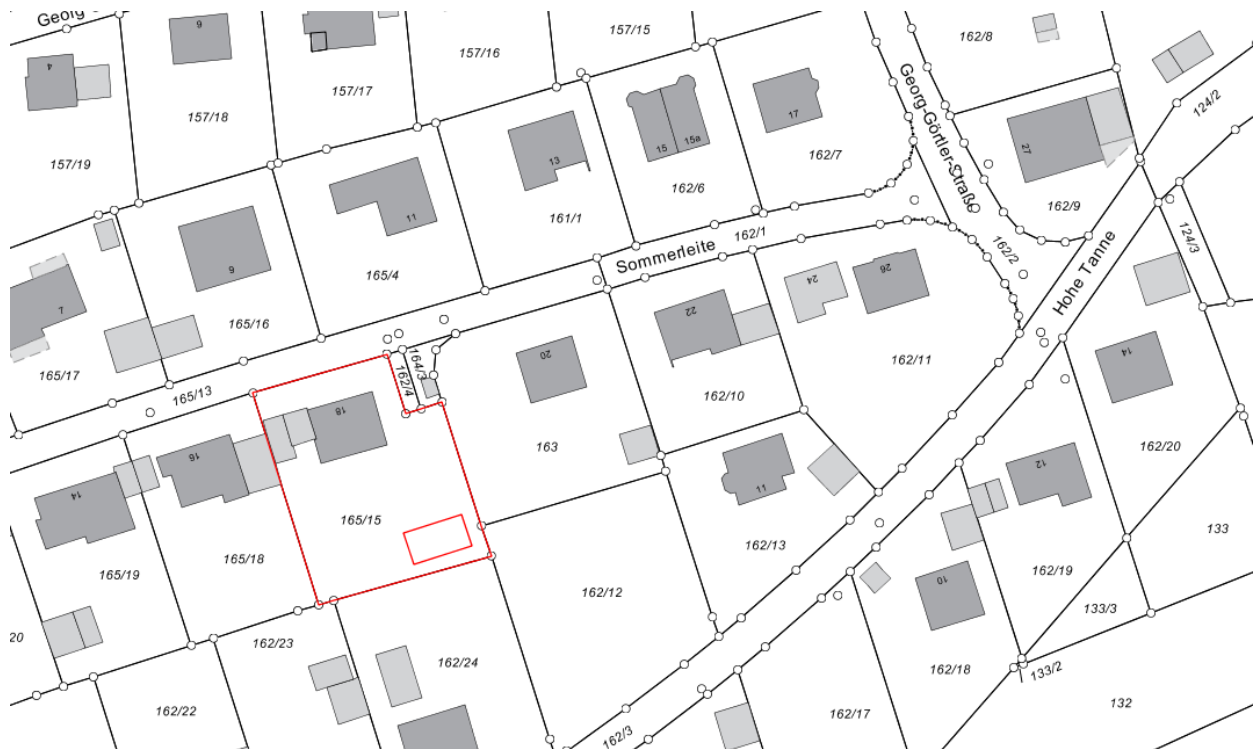
Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn Dr. Max Iann zur Erweiterung der bestehenden Fischerscheune auf dem Grundstück der Gemarkung Daschendorf, Fl.Nr. 276/11, 96148 Baunach-Daschendorf, Itzgrundstraße 12 zu

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

1.5. Langhojer Matthias, Bauantrag zum Neubau eines Carports mit Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165/15 der Gemarkung Dorgendorf, Sommerleite 18

Der Vorsitzende verlas folgende Beschlussvorlage:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Carports mit Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 165/15 der Gemarkung Dorgendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sommerleite“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Carport und die Werkstatt (11m x 6m) werden mit jeweils 3 Meter Abstand zur Nachbargrenze siehe dem Lageplan errichtet



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 „Sommerleite“. Ein Anschluss an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung soll nicht erfolgen. Die Erschließung kann somit gesichert werden.

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

überbaubare Grundstücksfläche

Das Nebengebäude wird außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet.

Dachform

Anstatt dem festgesetzten Satteldach ist ein Pultdach geplant. Begründet wird dies damit, dass ein Satteldach einen nicht notwendigen Dachraum ergibt.

Dachneigung

Das Pultdach ist mit 5° Dachneigung geplant. Festgesetzt ist nur eine Dachneigung für Satteldächer. Da ein Pultdach geplant ist, kann die Dachneigung von 35° - 48° folglich nicht eingehalten werden.

Dacheindeckung

Der Bebauungsplan legt als Dacheindeckung für Garagen und Nebengebäude ziegelrot bzw. Kießpreßdach fest, der Antragsteller plant ein Trapezblech in ziegelrot. Begründet wird dies damit, dass die Dachneigung keine Ziegeldeckung zulässt.

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.

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 14.05.2020 nicht vollständig. Ein Antrag gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO auf Benachrichtigung der Nachbarn, deren Unterschriften fehlen, wurde nicht gestellt. Es fehlt die Unterschrift der südlichen Grundstückseigentümer mit der Fl.Nr. 162/24. Der Antragsteller erklärte schriftlich, dass die Eigentümer die Unterschrift verweigerten. Durch die Bezeichnung Werkstatt befürchteten Herr und Frau Lorz eine übermäßige Lärmentwicklung. Die Unterschrift des Sohnes, welcher auch im Grundbuch eingetragen ist, fehlt ebenfalls. Der Antragsteller konnte keine Telefonnummer ausfindig machen, auch von Herr und Frau Lorz bekam er keine Telefonnummer. Beim zweimaligen persönlichen Aufsuchen des Sohnes an seinem Wohnhaus war beide Male niemand anzutreffen, so der Antragsteller.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn Matthias Langhojer zum Neubau eines Carports und Werkstatt auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 165/15, 96148 Baunach-Dorgendorf, Sommerleite 18 zu.

Die beantragten Befreiungen

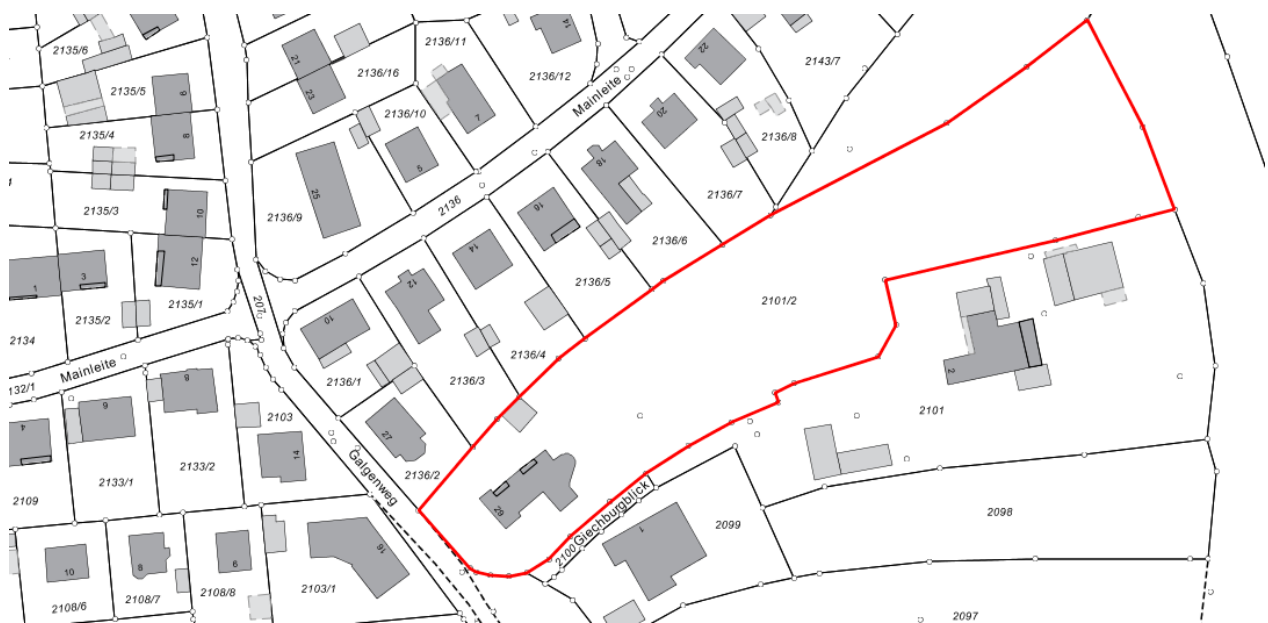
- zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
- zur Abweichung der Dachform
- zur Abweichung der Dachneigung
- zur Abweichung der Dacheindeckung

werden erteilt.

1.6. Raab Ulrich, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2101/2 der Gemarkung Baunach, Galgenweg 29

Folgender Sachverhalt wurde mit der Sitzungsladung versendet:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2101/2 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.



Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 insgesamt in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Da die nähere Umgebung gem. § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet (§ 3 bzw. § 4 BauNVO) entspricht, ist das Vorhaben (Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung = Wohnnutzung) entsprechend zulässig.

Auch das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Umgebungsbebauung. Mit einer Grundflächenzahl von 0,11 für Haupt- und Nebengebäuden bzw. einer Geschossflächenzahl von 0,6 liegt das Vorhaben deutlich unter den Grund- und Geschossflächenzahlen der Nachbargrundstücke. Auch die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) entspricht der Umgebung. Die Erschließung ist gesichert durch die Lage des Grundstückes in angemessener Breite an eine öffentliche befahrbare Verkehrsfläche, hier die Gemeindestraße „Galgenweg“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Mischsystem sind in der Straße „Galgenweg“ vorhanden. Die Erschließung hat an die bestehenden Leitungen zu erfolgen und kann somit gesichert werden.

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

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 29.05.2020 nicht vollständig. Ein Antrag gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO auf Benachrichtigung der Nachbarn, deren Unterschriften fehlen, wurde nicht gestellt. Es fehlt die Unterschrift der Grundstücke mit der Fl.Nr. 2136/7 und 2136/6.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn Ulrich Raab zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 2101/2, 96148 Baunach, Galgenweg 29 zu.

1.7. Dremel Jürgen und Marion, Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 208/5 der Gemarkung Priegendorf, Am Brennofen 19
--

Der Erste Bürgermeister trug folgenden Sachverhalt vor:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 208/5 der Gemarkung Priegendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geracher Weg Süd“, 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 „Am Brennofen“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Mischsystem sind in der Straße „Am Brennofen“ 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:

überbaubare Grundstücksfläche

Das Wohnhaus wird geringfügig außerhalb, das Carport vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geracher Weg West“ wurde für das Grundstück Fl.Nr. 208/17 der Gemarkung Priegendorf (Schmitt-Sochor/Schmitt) eine Befreiung zur Errichtung der Garage außerhalb des festgesetzten Baufensters erteilt.

Dachneigung

Das Satteldach ist mit einer Dachneigung von 22° geplant. Im Bebauungsplan festgesetzt sind 42 ± 3°. Eine Befreiung bezüglich der Dachneigung wurde ebenfalls bereits erteilt.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + D festgesetzt, d. h. es darf ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss errichtet werden, wobei das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden kann. Der gewünschte toskanische Stil erfordert jedoch, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden soll.

Befreiungen bezüglich der Dachneigung und der Dachform wurden beim Anwesen Am Brennofen 16 bereits erteilt.

Zufahrt

Im Bebauungsplan ist die Zufahrt für das Grundstück geregelt. An der eigentlichen Zufahrt plant der Antragsteller 2 Stellplätze. Des Weiteren wird ein Carport an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Prüfung hat ergeben, dass das Anwesen am Brennofen 16 eine abweichende Zufahrt besitzt.

Dachüberstand

Laut Bebauungsplan dürfen Dachüberstände an der Trauf 0,5 m und am Ortgang 0,3 m nicht überschreiten. Der Antragsteller plant einen Dachüberstand am Ortgang von 0,5 m. Durch die Lage des Wohnhauses ist der Dachüberstand von der Straße nicht ersichtlich, die beteiligten Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Zulässigkeit Doppelhaus

Der Bebauungsplan legt fest, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Der Antragsteller plant ein Doppelhaus.

Neben den Befreiungen, beantragt der Antragsteller zudem eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 BayBO).

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 bestehen keine Bedenken.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte im Hinblick auf die zwischenzeitlich geänderten Anforderungen an eine flächensparende Bauweise bzw. den geänderten architektonischen Möglichkeiten den beantragten Befreiungen entsprochen werden. Es handelt sich hierbei um einen älteren Bebauungsplan aus dem Jahr 1994. Es würde eine weitere Baulücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschlossen werden.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn und Frau Dremel zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Priegendorf, Fl.Nr. 208/6, 96148 Baunach-Priegendorf, Am Brennofen 19 zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
- zur Abweichung der Dachneigung
- zur Abweichenden Zufahrt
- zum Abweichenden Dachüberstand
- zur Abweichung der Vollgeschosse
- zur Zulässigkeit eines Doppelhauses

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**2.1. Kristin und Christoph Martin, Fl.Nr. 1403/2 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Straße 30**

Der Vorsitzende gab die Behandlung des Bauantrages im Genehmigungsverfahren bekannt.

3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO**3.1. Bauvorhaben Übel in der Bahnhofstraße**

In der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde nach dem aktuellen Stand des Vorhabens gefragt. Der Erste Bürgermeister erklärte, dass das Landratsamt auf Rückfrage erklärt habe, dass aktuell die Fachbehörden beteiligt werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, schloss der Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 18:25 Uhr.

Der Vorsitzende:

Roppelt
Erster Bürgermeister