

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
Baunach am 14.07.2020**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 1.1. Markus Schüßler, Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1506/3 der Gemarkung Baunach, Stufenburgstr. 4a
  - 1.2. Michael Hofmann, Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhausanbaues auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1598/24 der Gemarkung Baunach, Pfarrer-Adolf-Göbel-Ring 13
  - 1.3. Walter Jakobka, Bauantrag zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 162/10 der Gemarkung Dorgendorf, Sommerleite 22
  - 1.4. Karl-Heinz und Rosemarie Schmitt, Bauantrag zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1460/27 der Gemarkung Baunach, St.-Oswald-Str. 5
  - 1.5. Engel Viktor und Olga, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/3 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 29
  - 1.6. Güssregen Michael und Eva, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2126/9 der Gemarkung Baunach, Max-Schnös-Weg 6
  - 1.7. Hassel Stefan und Anke, Bauantrag zum Rückbau des bestehenden Wintergartens und Wohnhauserweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1450/48 der Gemarkung Baunach, Andreas-Hojer-Ring 2
  - 1.8. Will Clemens und Birte, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport & Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1401/2 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 38
  - 1.9. Roppelt Horst, Bauantrag zum Teilabbruch eines Geräteraumes und Errichtung einer überdachten Terrasse mit Rampe auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 247 der Gemarkung Baunach, Schweizer Gasse 9
  - 1.10. Uwe Scherer, isolierte Befreiung und Abweichung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 49/19 der Gemarkung Reckenneusig, Paradiesweg 15
2. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
  - 2.1. Arbeitsweise des Bau- und Umweltausschusses
  - 2.2. Bauvorhaben Übel in der Bahnhofstraße
  - 2.3. Nutzung der städtischen Kehrmachine

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 07. Juli 2020 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09. Juni 2020 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

## Öffentlicher Teil

### 1. Bauanträge und Bauvoranfragen

#### 1.1. Markus Schübler, Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1506/3 der Gemarkung Baunach, Stufenburgstr. 4a

Folgender Sachverhalt wurde vom Vorsitzenden verlesen:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1506/3 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bastei“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Grundsätzlich sind Terrassenüberdachung mit einer Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 Metern (gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO) verfahrensfrei. Auch sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Das Vorhaben hält alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, jedoch hat die Überdachung teilweise eine Tiefe von 3,50 Metern. Demnach ist die Terrassenüberdachung nicht mehr verfahrensfrei und es muss ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

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 Markus Schüller zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1506/3, 96148 Baunach, Stufenburgstr. 4a zu.**

**1.2. Michael Hofmann, Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhausanbaues auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1598/24 der Gemarkung Baunach, Pfarrer-Adolf-Göbel-Ring 13**

Der Erste Bürgermeister erläuterte folgenden Beschlussvorschlag:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhausanbaues auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1598/24 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hemmerleinsleite IV - 2. 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 „Pfarrer-Adolf-Göbel-Ring“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Trennsystem sind in der Straße „Pfarrer-Adolf-Göbel-Ring“ 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**

Der geplante Anbau soll an der östlichen Hauswand errichtet werden, er überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 5 Meter. Für das Grundstück Pfarrer-Adolf-Göbel-Ring 5 wurde bereits eine solche Befreiung erteilt.

### **Dachüberstand**

Der Antragsteller plant teilweise einen Dachüberstand von 1,20 Metern, der Bebauungsplan legt einen Dachüberstand von 0,7 Metern fest. Er möchte den Dachüberstand gleichzeitig als eine Art Überdachung nutzen (vgl. Terrassenüberdachung).

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 Untweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn Michael Hofmann zum Wohnhausanbau auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1598/24, 96148 Baunach, Pfarrer-Adolf-Göbel-Ring 13 zu.**

### **Die beantragten Befreiungen**

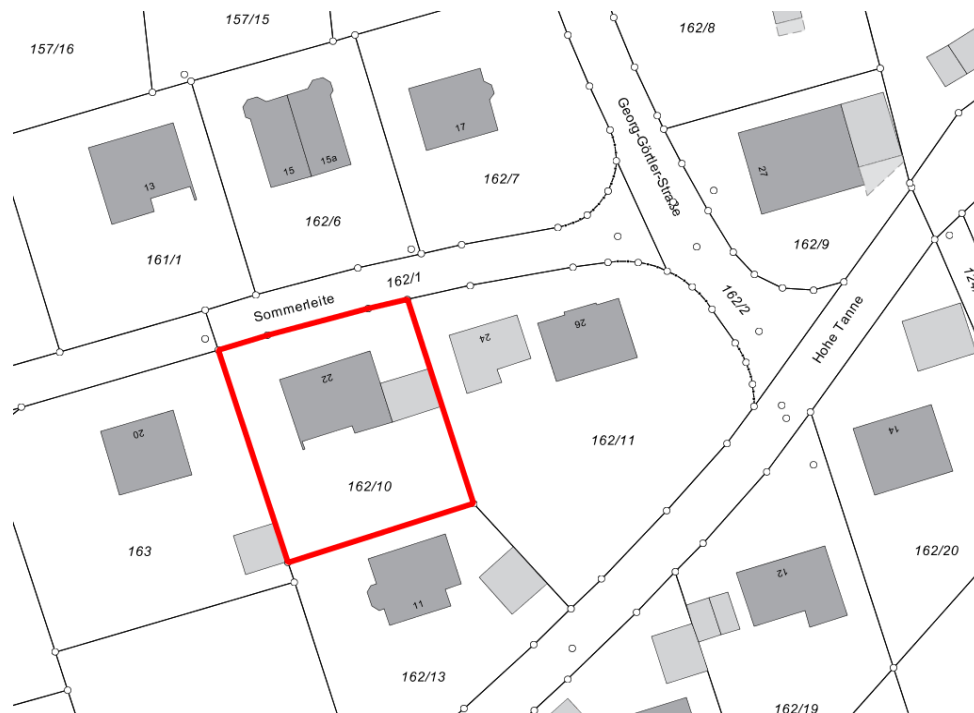
- zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
- zum Abweichenden Dachüberstand

werden erteilt.

### **1.3. Walter Jakobka, Bauantrag zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 162/10 der Gemarkung Dorgendorf, Sommerleite 22**

Folgenden Sachverhalt erhielten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 162/10 der Gemarkung Dorgendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sommerleite“, 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 „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:

### Überschreitung der Gaubendlänge

Der Bebauungsplan setzt eine Gaubendlänge von höchstens 1/3 der Firstlänge fest. Die Firstlänge der Garage beträgt 9 Meter, die geplante Dachgaube wird ca. 6,60 Meter breit. Die Prüfung hat ergeben, dass im Bebauungsplangebiet bereits größere Dachgauben ( z.B. Hohe Tanne 6, 10 und Weinbergstr. 6) errichtet wurden..

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 30.06.2020 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 eines Eigentümers des Grundstückes mit der Fl.Nr. 162/11.

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 Walter Jakobka zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 162/10, 96148 Baunach - Dorgendorf, Sommerleite 22 zu.**

### Die beantragte Befreiung

- zur Überschreitung der Gaubendlänge  
wird erteilt.

**1.4. Karl-Heinz und Rosemarie Schmitt, Bauantrag zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1460/27 der Gemarkung Baunach, St.-Oswald-Str. 5**

Folgender Sachverhalt wurde mit der Sitzungsladung versendet:

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung der Einliegerwohnung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1460/27 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kutscherweg - 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

Ein formeller Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt nicht vor. Dieser wurde am 30.06.2020 nachgefordert. Das Vorhaben kann daher aus Sicht der Verwaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 19.06.2020 nicht vollständig. Ein Antrag gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO auf Benachrichtigung der Nachbarn, deren Unterschriften fehlen, wurde nicht gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen. Zudem wurde eine solche Ausnahme bereits bei der Fl.Nr. 1050/55, Mozartstraße 2 erteilt.

**Beschluss: 7 : 0**

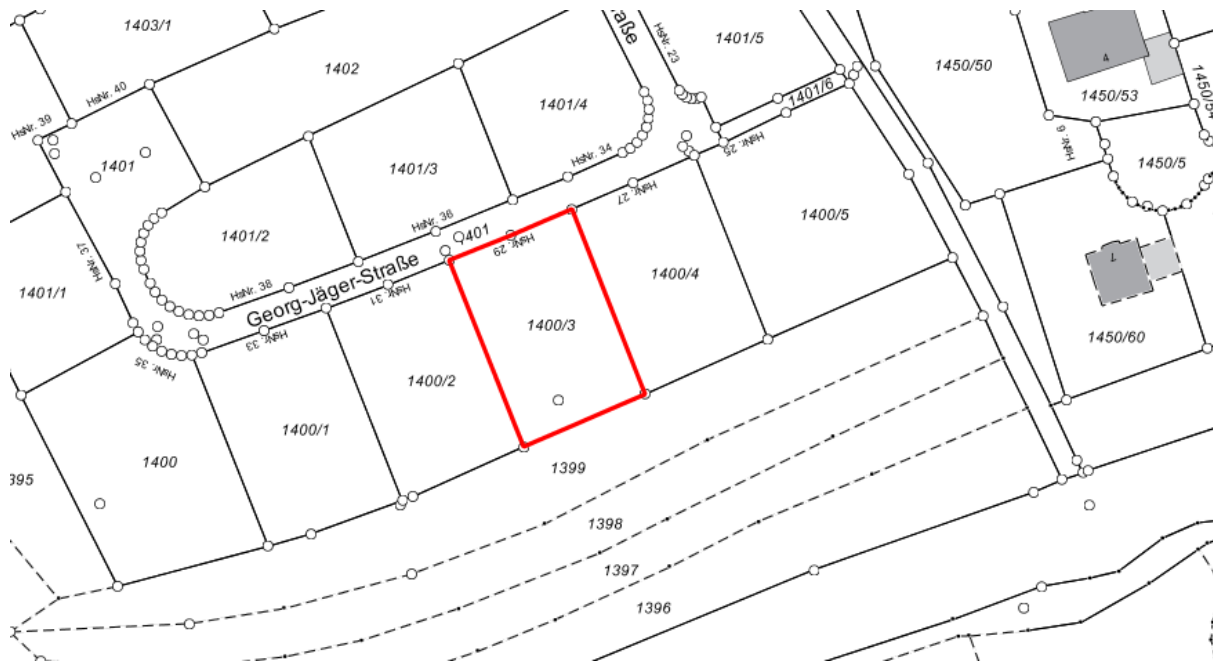
**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn und Frau Karl-Heinz und Rosemarie zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung zur Ferienwohnung auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1460/27, 96148 Baunach, St.-Oswald-Str. 5 zu.**

**Die beantragte Ausnahme nach Art. 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
- zum Betrieb eines Beherbergungsgewerbes  
wird erteilt.**

**1.5. Engel Viktor und Olga, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/3 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 29**

Der Vorsitzende verlas folgenden Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1400/3 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-Straße“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Trennsystem sind in der Straße „Georg-Jäger-Straße“ vorhanden. Die Erschließung hat an die bestehenden Leitungen zu erfolgen und kann somit gesichert werden.

Da den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen werden soll, wurde folgende Befreiung beantragt:

### **Dacheindeckung**

Bezüglich der Dacheindeckung wurde folgendes festgesetzt

#### Dachdeckungsmaterialien:

Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Bei Pult- und Zeltdächern ist eine Metalleindeckung aus beschichtetem Aluminium-, Zink- oder Kupferblech zulässig.

Der Antragsteller plant die Dacheindeckung in Anthrazit. Die Prüfung hat ergeben, dass die beantragte Befreiung im Bereich des Bebauungsplanes noch nicht erteilt wurde. Somit liegt die Erteilung der Befreiung im Ermessen des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Baunach.

Ebenso wurde eine Befreiung der Dachform gestellt, der Antragsteller plant ein Walmdach. Hier wurde die Aussage von der RSP Architektur + Stadtplanung GmbH getroffen, dass ein Walmdach eine Sonderform des Zeltdaches ist und daher zulässig wäre. Auf Grund dieser Aussage lief bereits ein Freistellungsantrag im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Demnach ist keine Befreiung für die Dachform erforderlich.

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

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 18.06.2020 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 eines Eigentümers der Fl.Nr. 1399.

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

**Beschluss: 6 : 1**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn und Frau Viktor und Olga Engel zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1400/3, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Str. 29 zu.**

**Die beantragte Befreiung**

- zur Abweichung der Dacheindeckung  
wird erteilt.

**1.6. Güssregen Michael und Eva, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2126/9 der Gemarkung Baunach, Max-Schnös-Weg 6**

Der Vorsitzende verlas folgenden Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2126/9 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hemmerleinsleite IV - 3. 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 „Max-Schnös-Weg“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Trennsystem sind in der Straße „Max-Schnös-Weg“ 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**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden von der Garage überschritten, begründet wird dies mit der besseren Nutzung der südlichen und westlichen Grundstücksflächen. Eine solche Befreiung wurde im Bereich des Bebauungsplanes bereits mehrfach erteilt.

### **Dacheindeckung**

Der Bebauungsplan setzt als rot bis rotbraune Ziegeln oder Dachsteine fest. Der Antragsteller plant die Dacheindeckung in Anthrazit. Auch diese Befreiung wurde bereits mehrfach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erteilt.

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

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 17.06.2020 nicht vollständig. Ein Antrag gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO auf Benachrichtigung der Nachbarn, deren Unterschriften fehlen, wurde durch den Antragsteller gestellt. Es fehlt die Unterschrift der Nachbarn mit der Fl.Nr. 2123/1, die Eigentümer dieses Grundstückes leben in Amerika. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde von Frau Vogel am 19.06.2020 die Aussage getroffen, dass das Landratsamt nur für Abweichungen die Unterschriften fordert, nicht aber für Befreiungen. Sollte im Zuge der Prüfung seitens des Landratsamtes Unterschriften der Nachbarn notwendig werden, werden diese vom Landratsamt eingeholt. Demnach blieb die Unterschrifteneinholung seitens der Verwaltung aus.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen, unter Berücksichtigung der vielen erteilten Befreiungen sollte den beantragten Befreiungen entsprochen werden.

**Beschluss: 7 : 0**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn und Frau Michael und Eva Gussregen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 2126/9, 96148 Baunach, Max-Schnös-Weg 6 zu.**

### **Die beantragten Befreiungen**

- zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
- zur Abweichung der Dacheindeckung

werden erteilt.

<b>1.7. Hassel Stefan und Anke, Bauantrag zum Rückbau des bestehenden Wintergartens und Wohnhauserweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1450/48 der Gemarkung Baunach, Andreas-Hojer-Ring 2</b>
---

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Rückbau des bestehenden Wintergartens und die Wohnhauserweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1450/48 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 „Andreas-Hojer-Ring“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Mischsystem sind in der Straße „Andreas-Hojer-Ring“ 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:

#### **Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Da es sich hierbei um einen Anbau handelt, sind die Festsetzungen für das Hauptgebäude heranzuziehen. Dort ist die Dachform als Satteldach festgesetzt, die Dachneigung wird auf  $40^\circ \pm 5^\circ$  festgesetzt und die Dacheindeckung ist mit rotgetönten Ziegeln auszuführen. Der Antragsteller plant den Anbau mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von  $3^\circ$ . Die Dachausführung wird mit einer Titanzinkeindeckung vorgenommen.

Die Prüfung hat ergeben, dass alle beantragten Befreiungen bereits für die Grundstücke Andreas-Hojer-Ring 18 und 20 erteilt wurden.

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 dem Bauantrag von Herrn und Frau Hassel zum Rückbau des bestehenden Wintergartens und der Wohnhauserweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1450/48, 96148, Andreas-Hojer-Ring 2 zu.**

#### **Die beantragten Befreiungen**

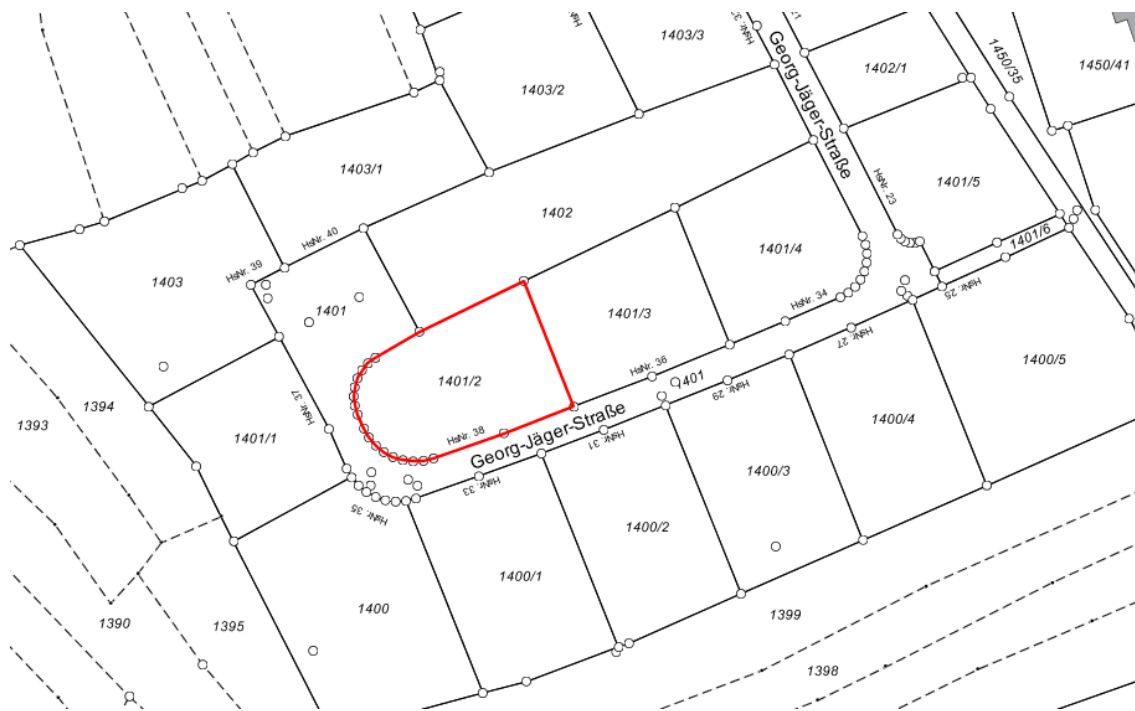
- zur Abweichung der Dachform
- zur Abweichung der Dachneigung
- zur Abweichung der Dacheindeckung

werden erteilt.

**1.8. Will Clemens und Birte, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport & Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1401/2 der Gemarkung Baunach, Georg-Jäger-Str. 38**

Der Erste Bürgermeister erläuterte folgenden Sachverhalt:

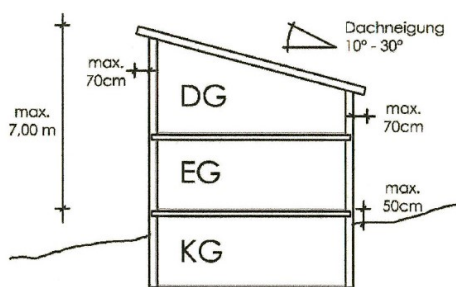
Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1401/2 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabensgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmeh II - 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



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 Mischsystem sind in der Straße „Georg-Jäger-Straße“ 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:

**Gebäudehöhe**



Der Bebauungsplan legt für Wohngebäude mit einem Pultdach eine maximale Gebäudehöhe von 7 Metern fest. Der Antragsteller plant eine Gebäudehöhe von insgesamt 7,71 Metern

**Veränderung der natürlichen Geländeform**

Der Bebauungsplan setzt eine Veränderung des natürlichen Geländes im unmittelbaren Geländeumfeld bis zu einer Höhe von

50 cm fest. Der Antragsteller plant eine Abgrabung von max. 2,85 Metern.

### Dachneigung Nebengebäude

Der Bebauungsplan legt für die Dachneigung der Nebengebäude folgendes fest:

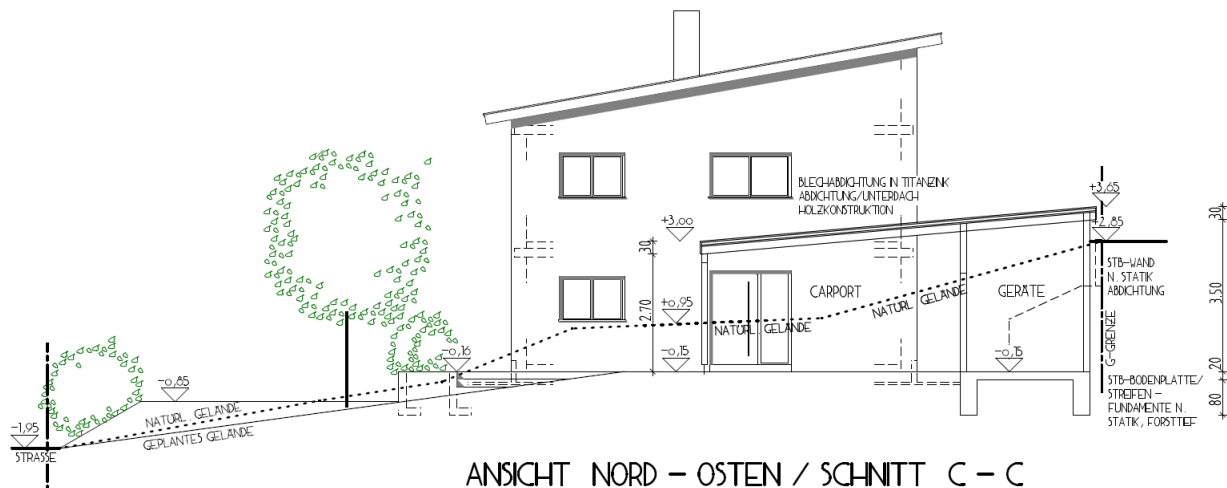
Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind in Dachdeckung und -neigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Das Carport mit Geräteraum wird mit einem Pultdach ausgeführt, demnach sind Dacheindeckung- und neigung anzugleichen. Das Wohnhaus besitzt eine Dachneigung von 10°, der Antragsteller plant seine Nebenanlage mit einer Dacheneigung von 5°.

Im den folgenden Ansichten wird die Abgrabung genauer ersichtlich:



ANSICHT SÜD – WESTEN



ANSICHT NORD – OSTEN / SCHNITT C – C

Der Baukörper wird hangseitig bis max. 2,85 m in den Hang eingegraben, mit dem Hintergrund auch dort die Wohnräume mit Tageslicht nutzen zu können. Der Hang wird einerseits mittels terrassierten/begrünter Stützwänden befestigt, andererseits mittels Carport und anschließendem Geräteraum. Für die Gebäudehöhe wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Bezugspunkt herangezogen. Wie schon erläutert ist das Gebäude mit einer Höhe von 7,71 Metern geplant, durch die Eingrabung in den Hang wird die Überschreitung der Gebäudehöhe dementsprechend ausgeglichen. Theoretisch könnte der Antragsteller auf das bestehende Gelände ein 7 Meter hohes Wohnhaus mit Pultdach errichten, dann würde das Wohnhaus höher liegen als es aktuell mit der Abgrabung geplant ist.

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 der Stadt Baunach. Sollten die Befreiungen erteilt werden, ist bei gleichen Voraussetzungen auf Grund des Gleichbehandlungsgrundsatzes, die Befreiungen bei anderen Bauvorhaben, zu erteilen.

Neben den beantragten Befreiungen beantragt der Antragsteller eine Abstandsflächenübernahme, da eine Abstandsfläche nicht auf sein Grundstück fällt. Die betroffene Abstandsfläche fällt auf das Grundstück mit der Fl.Nr. 1402, welches im Eigentum der Stadt Baunach ist.

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

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

**Beschluss: 7 : 0**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn und Frau Will zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport & Geräteraum auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1401/2, 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 38 zu.**

**Die beantragten Befreiungen**

- zur Abweichung der Gebäudehöhe
- zur Veränderung der natürlichen Geländeform
- zur Abweichung der Dachneigung bei Nebenanlagen

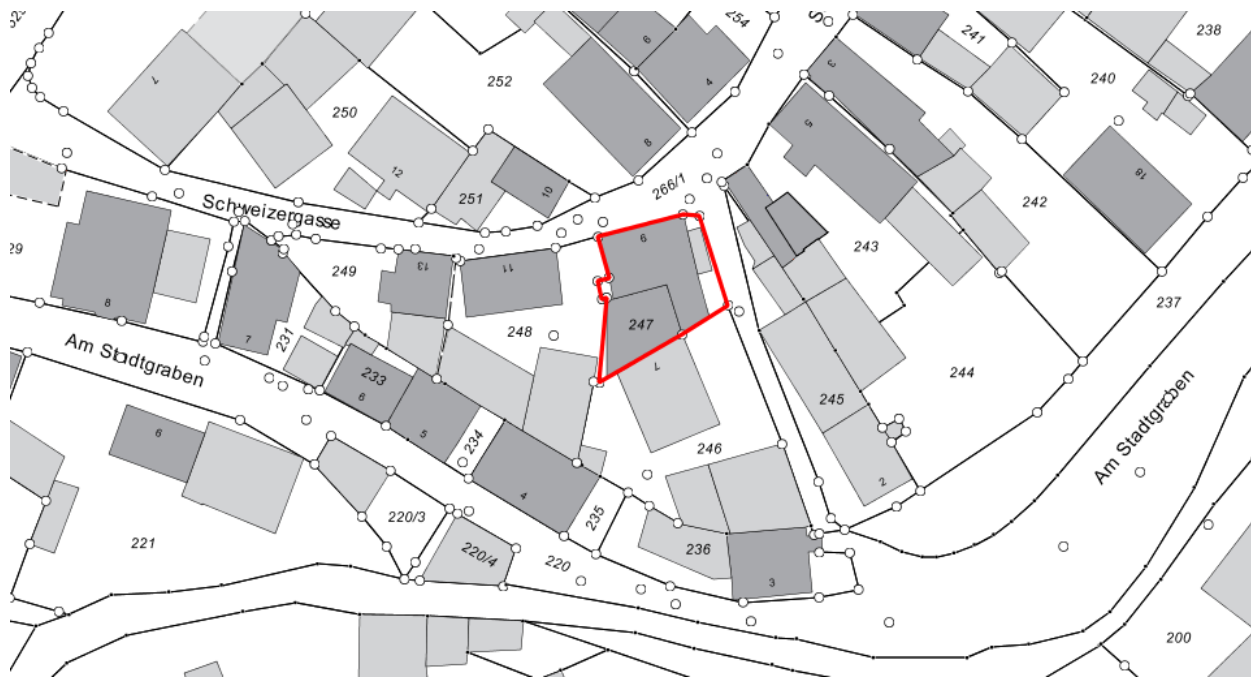
**werden erteilt.**

**Gegen die Abstandsflächenübernahme bestehen keine Bedenken.**

<b>1.9. Roppelt Horst, Bauantrag zum Teilabbruch eines Geräteraumes und Errichtung einer überdachten Terrasse mit Rampe auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 247 der Gemarkung Baunach, Schweizer Gasse 9</b>
--

Folgender Sachverhalt wurde vom Vorsitzenden erläutert:

Der Antragsteller beabsichtigt den Teilabbruch eines Geräteraumes und Errichtung einer überdachten Terrasse mit Rampe auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 247 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 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 Ortsteilen zulässig.

Es ist geplant eine Rampe im Anschluss an den Balkon zu errichten. Dies ermöglicht dem Bauherrn (mittlerweile auf den Rollstuhl angewiesen) über diese Rampe und der Terrasse/Balkon in das Wohnhaus zu gelangen. über dem Balkon ist eine Überdachung geplant.

Die Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 07.07.2020 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. 248, der Gemarkung Baunach.

Neben den Befreiungen, beantragt der Antragsteller zudem eine isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 BayBO – Grenzbebauung > 15m, Abstandsfläche über Mitte Straße).

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.

**Beschluss: 7 : 0**

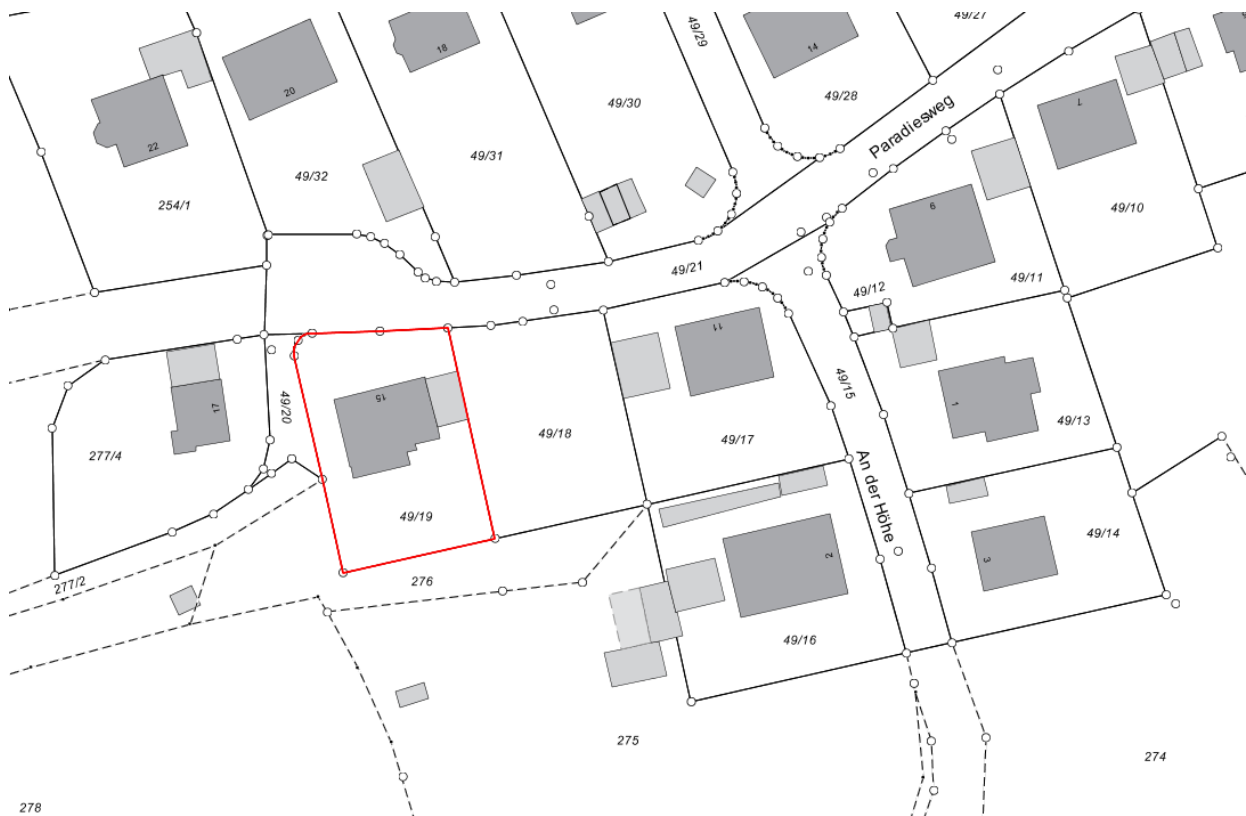
**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn Horst Roppelt zum Teilabbruch eines Geräteraumes und Errichtung einer überdachten Terrasse mit Rampe auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 247, 96148 Baunach, Schweizergasse 9 zu.**

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

**1.10. Uwe Scherer, isolierte Befreiung und Abweichung zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 49/19 der Gemarkung Reckenneusig, Paradiesweg 15**

Der Erste Bürgermeister legte folgenden Sachverhalt dar:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 49/19 der Gemarkung Reckenneusig. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reckenneusig West - 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 „Paradiesweg“. Ein Anschluss an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung soll nicht erfolgen. Die Erschließung kann somit gesichert werden.

Grundsätzlich sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup> (gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO) verfahrensfrei, allerdings sind aber auch bei verfahrensfreien Vorhaben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO).

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

**überbaubare Grundstücksfläche**

Errichtung der Garage (6,5 m x 7,6 m) im süd-westlichen Grundstückseck. Die geplante Garage befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **Dacheindeckung**

Der Bebauungsplan legt als Dacheindeckung ziegelrot fest, der Antragsteller plant die Dacheindeckung in braun, angepasst an das Wohngebäude

### **Dachform und Dachneigung**

Der Bebauungsplan setzt für Garagen die Dachform, Pult- bzw. Flachdach und eine Dachneigung von 0 bis 10° fest. Der Bauherr beabsichtigt ein Satteldach mit ca. 40°.

Die Prüfung hat ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits mehrere Garagen mit einem Satteldach vorhanden sind, auch abweichende Dacheindeckungen sind vorhanden. Ebenfalls stehen vereinzelt Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Neben den Befreiungen, beantragt der Antragsteller zudem eine isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 6 BayBO). Insgesamt überschreitet das Vorhaben, die zulässigen 15 Metern Grenzbebauung an allen Grundstücksseiten.

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 der isolierter Befreiung von Herrn Uwe Scherer zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Reckenneusig, Fl.Nr. 49/19, 96148 Baunach-Reckenneusig, Paradiesweg 15 zu.**

### **Die beantragten Befreiungen**

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

werden erteilt.

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

## **2. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO**

### **2.1. Arbeitsweise des Bau- und Umweltausschusses**

Ausschussmitglied Roppelt erklärte, dass die Abstimmungen im Bau- und Umweltausschuss in Bauangelegenheiten teilweise zu schnell erfolgten. Man könne sich nicht intensiv mit den verteilten Plänen auseinandersetzen. Der Erste Bürgermeister erklärte, dass er den Ausschussmitgliedern zukünftig mehr Zeit lassen werde.

Ausschussmitglied Roppelt erklärte weiterhin, dass aus seiner Sicht zu viele Befreiungen erteilt würden. Der Vorsitzende erklärte, dass viele Befreiungen, die der Bau- und Umweltausschuss erteile, aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes erfolgen müssten. In der Stadt gebe es auch viele alte Bebauungspläne, die nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen beinhalteten.

**2.2. Bauvorhaben Übel in der Bahnhofstraße**

Ausschussmitglied Roppelt fragte nach dem Stand des Bauvorhabens Übel in der Bahnhofstraße. Der Vorsitzende erklärte, dass sich seit der letzten Sitzung nichts neues ergeben habe. Die Unterlagen lägen nach wie vor im Landratsamt. Er sagte aber zu, dort erneut den aktuellen Stand abzufragen.

**2.3. Nutzung der städtischen Kehrmaschine**

Ausschussmitglied Dumsky regte an, die städtische Kehrmaschine auch an der B279 sowie der Würzburger Straße einzusetzen. Für die Anwohner sei es aufgrund der Verkehrsbelastung sehr gefährlich, dort ihre Randsteine zu säubern. Der Erste Bürgermeister erklärte, dass dies Aufgabe der Anlieger sei. Außerdem wäre eine solche Vorgehensweise gegenüber allen anderen Bürgerinnen und Bürgern unfair, da diese ihre Wege auch selbst reinigen müssten.

Ausschussmitglied Roppelt erklärte, dass die Gemeinde Breitengüßbach Mitglied im kommunalen Zweckverband sei, dort werde regelmäßig gefahren. Ausschussmitglied Dumsky erklärte, dass seiner Meinung nach alle Straßen in Baunach in regelmäßigen Abständen wie zum Beispiel alle 14 Tage gekehrt werden sollten. Der Vorsitzende sagte zu, dies prüfen zu lassen.

Der Vorsitzende:

Roppelt  
Erster Bürgermeister