

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Baunach am 13.10.2020**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 1.1. Lena Faßlänger und Kevin Faßlänger-Schulz, Bauantrag mit Befreiungen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/10 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 14
 - 1.2. Schug Dominik und Ramona, Bauantrag mit Befreiungen zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/11 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 16
 - 1.3. Pachulla Hermine; Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu Übernachtungszimmer auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 273 und 274 der Gemarkung Baunach, Würzburger Straße 10 und 10a
 - 1.4. Ermert Jörg, Bauantrag mit Befreiungen zur Sanierung des Wohnhauses mit Abbruch und Wiederaufbau Dachgeschoss und Dach auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1588/5, der Gemarkung Baunach, Hemmerleinsleite 22
 - 1.5. Deutsche Post AG; Antrag auf Zulassungsentscheidung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zur Errichtung einer Packstation auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4221 (neu) der Gemarkung Baunach, Haßbergstraße 40
 - 1.6. Zimmer Herbert, Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Hemmerleinsleite und Galgenäckern" zur Errichtung eines Holzlagers und einer Unterstellmöglichkeit auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2135/3 der Gemarkung Baunach, Galgenweg 10
 - 1.7. Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 208/6 der Gemarkung Priegendorf, Am Brennofen 21, zusätzliche Befreiung
2. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 2.1. Radweg von Baunach nach Appendorf

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 06. Oktober 2020 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umwaltausschusses vom 22. September 2020 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

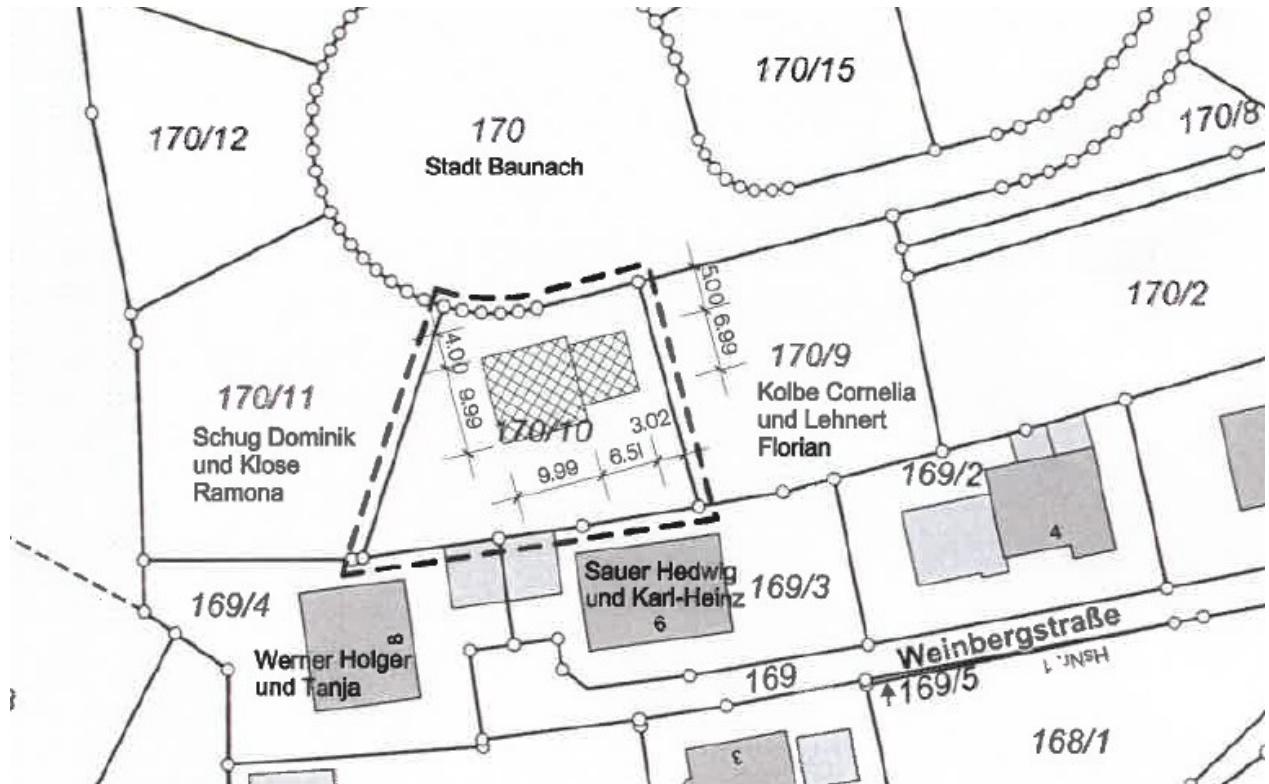
Öffentlicher Teil

1. Bauanträge und Bauvoranfragen

1.1. Lena Faßlänger und Kevin Faßlänger-Schulz, Bauantrag mit Befreiungen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/10 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 14

Folgende Beschlussvorlage hatten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung erhalten:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/10 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 14.



Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sommerleite III“. Die Erschließung ist gesichert. Da nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, wurden folgende Befreiungen beantragt:

Unterschreitung der Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von mind. 30° fest, das Vorhaben soll eine Dachneigung von 25° erhalten. Begründet wird dies mit architektonischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Beim Grundstück mit der Fl.Nr. 170/18 der Gemarkung Dorgendorf (Gustav-Schug-Ring 5) wurde bereits eine Befreiung zur Dachneigung erteilt (in diesem Fall bei einer Gaube).

Erdabgrabungen und Erdauffüllungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Abgrabungen und Auffüllungen nur im direkten Bereich des Gebäudes mit einem max. Abstand von 2m und einer maximalen Höhe von 1m zulässig sind.

Geplant sind Abgrabungen sowie Stützmauern, die darüber hinaus gehen. Begründet wird dies damit, dass aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs Abgrabungen und Auffüllungen notwendig sind, die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht einzuhalten sind. Diese Befreiung wurde ebenfalls schon erteilt (Fl.Nr. 170/18 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 5).

Die erforderlichen vier Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Bauantrag von Frau Lena Faßlrinner und Herrn Kevin Faßlrinner-Schulz zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebenraum auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/10 der Gemarkung Dorgendorf (Gustav-Schug-Ring 14) zu.

Die beantragten Befreiungen

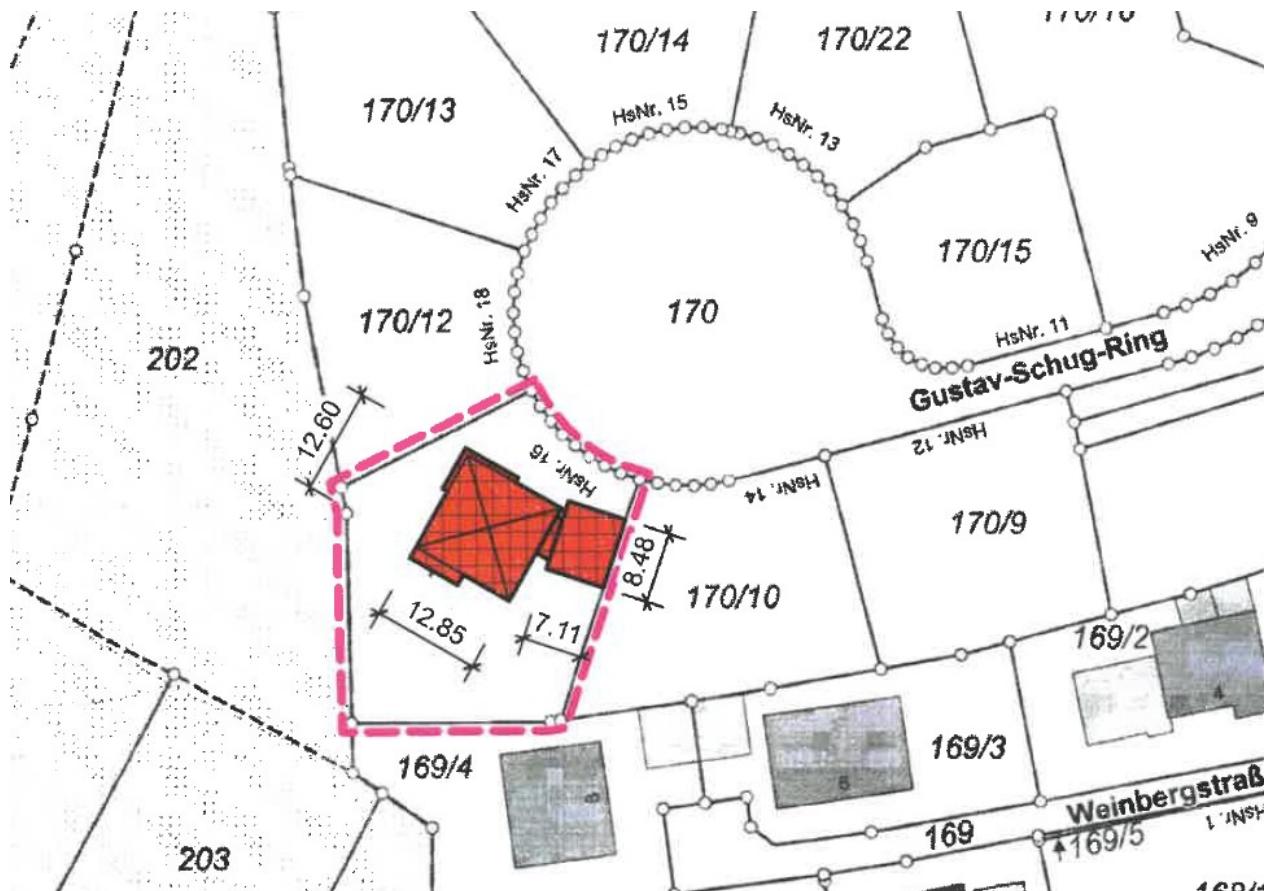
- zur Unterschreitung der Dachneigung und
- zu Erdabgrabungen und Erdauffüllungen

werden erteilt.

1.2. Schug Dominik und Ramona, Bauantrag mit Befreiungen zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/11 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 16

Der Vorsitzende erläuterte folgenden Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/11 der Gemarkung Dorgendorf (Gustav-Schug-Ring 16).



Unterschreitung der Dachneigung

Das Vorhaben soll eine Dachneigung von 7° erhalten. Im Bebauungsplan festgesetzt werden mindestens 30°. Begründet wird dies damit, dass eine PV-Anlage errichtet werden soll, für die eine flachere Dachneigung benötigt wird.

Beim Grundstück mit der Fl.Nr. 170/18 der Gemarkung Dorgendorf (Gustav-Schug-Ring 5) wurde bereits eine Befreiung zur Dachneigung erteilt (in diesem Fall bei einer Gaube).

Erdabgrabungen und Erdauffüllungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Abgrabungen und Auffüllungen nur im direkten Bereich des Gebäudes mit einem max. Abstand von 2m und einer maximalen Höhe von 1m zulässig sind.

Geplant sind Auftragungen und Stützmauern in größerem Abstand zum Gebäude und größerer Höhe. Begründet wird dies mit der Hanglage des Grundstücks. Die steile Geländestruktur im südlichen Bereich des Grundstücks erfordere eine ebenere Struktur zur Pflege und Instandhaltung des Grundstücks.

Diese Befreiung wurde ebenfalls schon erteilt (Fl.Nr. 170/18, Gustav-Schug-Ring 5).

Dacheindeckung

Der Bebauungsplan setzt für die Dacheindeckung Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter Farbgebung vor. Flachdächer können bekiest oder begrünt werden. Geplant ist ein beschichtetes Blechdach. Diese Befreiung wurde bisher noch nicht beantragt bzw. genehmigt, eine Erteilung steht somit im pflichtgemäßen Ermessen des Bau- und Umweltausschusses.

Alle Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Bauantrag von Frau Ramona Schug und Herrn Dominik Schug zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/11 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 16, zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Unterschreitung der Dachneigung,
- zu Erdauffüllungen und
- zur abweichenden Dacheindeckung

werden erteilt.

1.3. Pachulla Hermine; Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu Übernachtungszimmer auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 273 und 274 der Gemarkung Baunach, Würzburger Straße 10 und 10a

Der Erste Bürgermeister verlas folgende Beschlussvorlage:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung von Wohnraum zu Übernachtungszimmern auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 273 und 274 der Gemarkung Baunach, Würzburger Straße 10/10a. Bauliche Veränderungen sind den Plänen nicht zu entnehmen.



Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem Innenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen. Dort sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung ist, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, als gemischte Baufläche (MI) nach §6 BauNVO einzuschätzen. Dort sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach §6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO regelzulässig.

Im Hinblick auf die Erschließung und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich durch die reine Nutzungsänderung ebenfalls keine Unterschiede zum Bestand. Gleiches gilt für das Ortsbild.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die nötigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Aus Sicht des Bauamtes kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Beschluss: 6 : 1

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Bauantrag von Frau Hermine Pachulla zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu Übernachtungszimmern auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 273 und 274 der Gemarkung Baunach, Würzburger Straße 10 und 10a, zu.

1.4. Ermert Jörg, Bauantrag mit Befreiungen zur Sanierung des Wohnhauses mit Abbruch und Wiederaufbau Dachgeschoss und Dach auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1588/5, der Gemarkung Baunach, Hemmerleinsleite 22

Folgenden Sachverhalt hatten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung erhalten:

Der Bau- und Umwaltausschuss hat sich bereits in seiner vergangenen Sitzung mit dieser Angelegenheit befasst. Der Antragsteller hatte damals einen Kniestock von 2,42 m beantragt, was vom Bau- und Umwaltausschuss abgelehnt wurde. Daraufhin wurde eine überarbeitete Planung vorgelegt. In dieser Planung wird über dem obersten Geschoss eine Zwischendecke eingezogen. Dies ist dadurch kein Dachgeschoss mehr, da der obere Abschluss nicht mehr die Dachhaut ist, sondern diese Zwischendecke. Die Wand ist dadurch nach Definition kein Kniestock mehr.

Der Antragsteller beabsichtigt die Sanierung des Wohnhauses mit Abbruch und Wiederaufbau des Dachgeschosses und Dach auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1588/5 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hemmerleinsleite“.



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 „Hemmerleinsleite“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Mischsystem sind in der Straße „Hemmerleinsleite“ 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

Schon das bestehende Wohnhaus steht teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Sanierung des Dachgeschosses und des Daches.

Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 30° - 32° fest, der Antragsteller beabsichtigt eine Dachneigung von 15°

Anzahl der Vollgeschosse

Durch die geänderte Planung wird aus dem bisherigen Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss. Der Bebauungsplan Hemmerleinsleite setzt nur ein Vollgeschoss fest. Im Baugebiet befinden sich mehrere Gebäude mit ähnlicher Bauweise.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift (auf dem alten Plan) zugestimmt. Die Problematik mit dem Kniestock wurde durch die geänderte Planung gelöst.

Beschluss:

Der Bau- und Umwaltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag von Herrn Jörg Ermert zur Sanierung des Wohnhauses mit Abbruch und Wiederaufbau des Dachgeschosses und Dach auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1588/5, 96148 Baunach, Hemmerleinsleite 22 zu.

Die beantragten Befreiungen:

- zur überbaubaren Grundstücksfläche,
- zur geringeren Dachneigung und
- zur Anzahl der Vollgeschosse

werden erteilt.

1.5. Deutsche Post AG; Antrag auf Zulassungsentscheidung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zur Errichtung einer Packstation auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4221 (neu) der Gemarkung Baunach, Haßbergstraße 40

Der Vorsitzende erläuterte folgende Beschlussvorlage:

Die Deutsche Post AG beabsichtigt die Errichtung einer Packstation auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4221 der Gemarkung Baunach. Die Packstation soll direkt am Gebäude des REWE-Marktes stehen:



Das Vorhaben ist als ortsfester Behälter mit <50m³ gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe c) BayBO verfahrensfrei. Dennoch sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baunach Nord 2“.

Der REWE-Markt steht an der südwestlichen Gebäudeseite, an der die Packstation errichtet werden soll, direkt an der Baugrenze. Die Packstation soll daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Bei diesen Nebenanlagen handelt es sich um Anlagen, die untergeordnet dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke dienen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bamberg liegt die Zuständigkeit für eine solche „Zulassungsentscheidung“ bei der Stadt Baunach.

Aus Sicht des Bauamtes kann dem Vorhaben so zugestimmt werden.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umwaltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Antrag der Deutschen Post AG zur Errichtung einer Packstation auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4221 (neu) der Gemarkung Baunach, Haßbergstraße 40, zu. Die Zulassungsentscheidung zur Errichtung dieser Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird erteilt.

1.6. Zimmer Herbert, Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Hemmerleinsleite und Galgenäckern" zur Errichtung eines Holzlagers und einer Unterstellmöglichkeit auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2135/3 der Gemarkung Baunach, Galgenweg 10

Folgenden Sachverhalt hatten die Ausschussmitglieder mit der Sitzungsladung erhalten:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Holzlagers sowie eines Unterstellplatzes für Anhänger o.ä. auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2135/3 der Gemarkung Baunach, Galgenweg 10:



Das Vorhaben soll im südwestlichen Grundstückseck errichtet werden. Es setzt sich zusammen aus einem Holzlager (3,5 m x 6,0 m) sowie einem Unterstellplatz für Fahrzeuge bzw. Anhänger (3,0 m x 6,0 m). Beide Gebäude sind für sich genommen verfahrensfrei (Nebengebäude sowie überdachter Stellplatz). Dennoch sind alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Einerseits muss hier der Bebauungsplan „Hemmerleinsleite und Galgenäckern“ aus dem Jahr 1961 eingehalten werden. Das Vorhaben soll außerhalb der darin festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, weshalb hier eine isolierte Befreiung erforderlich ist.

Darüber hinaus ist eine isolierte Abweichung von der Bayerischen Bauordnung erforderlich, da durch die bestehenden Nebengebäude bereits 10,67 m Grenzbebauung vorhanden ist. Durch das Vorhaben vergrößert sich die Grenzbebauung auf insgesamt 23,17 m, laut Art. 6 Abs. 9 BayBO sind aber insgesamt nur 15 m zulässig. Über die isolierte Abweichung entscheidet aber das Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde, die Stadt Baunach ist hier nicht beteiligt.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt dem Antrag von Herrn Herbert Zimmer auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Hemmerleinsleite und Galgenäckern“ zur Errichtung eines Holzlagers und eines Unterstandes für Anhänger auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2135/3 der Gemarkung Baunach, Galgenweg 10, zu.

1.7. Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 208/6 der Gemarkung Priegendorf, Am Brennofen 21, zusätzliche Befreiung

Der Erste Bürgermeister erklärte, dass die Stadt Baunach vom Landratsamt gebeten wurde, eine zusätzliche Stellungnahme zum Bauvorhaben „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 208/6 der Gemarkung Priegendorf, Am Brennofen 21“ von Frau Marion Dremel und Herrn Jürgen Dremel abzugeben. Das Schreiben sei erst nach der Sitzungsladung bei der Stadt Baunach eingegangen.

Beschluss: 7 : 0

Die vorstehende Angelegenheit wird zum Tagesordnungspunkt erhoben.

Bei der Antragsprüfung im Landratsamt sei aufgefallen, dass die Berechnung zur Grundflächenzahl fehlerhaft gewesen sei. Die Flächen für Garagen und Stellplätze seien fälschlicherweise nicht mit eingerechnet worden. Daher liege die Grundflächenzahl nicht bei 0,336, sondern bei 0,421. Da der Bebauungsplan eine GRZ von maximal 0,4 festsetze, sei hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Ausschussmitglied Roppelt fragte nach den Folgen dieser Befreiung. Der Erste Bürgermeister erklärte, dass jeder Fall einzeln zu betrachten sei und die Entscheidung jeweils im Ermessen des Bau- und Umwaltausschusses liege.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umwaltausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der Grundflächenzahl beim Bauvorhaben „Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 208/6 der Gemarkung Priegendorf, Am Brennofen 21“ durch Frau Marion Dremel und Herrn Jürgen Dremel zu.

2. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

2.1. Radweg von Baunach nach Appendorf

Ausschussmitglied Dumsky erkundigte sich nach der Sperrung am Radweg Baunach – Appendorf. Der beantragte Zeitraum von sechs Wochen sei sehr lange. Der Vorsitzende erklärte, dass die Sperrung für die Errichtung der Querungshilfe erforderlich sei. Diese Querungshilfe sei rechtlich vorgegeben. Die Firma STRABAG habe bisher aber sehr zügig gearbeitet, weshalb man bezüglich der Sperrung sehr zuversichtlich sei.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, schloss der Erste Bürgermeister den öffentlichen Teil der Sitzung.

Der Vorsitzende:

Roppelt
Erster Bürgermeister