

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Baunach am 10.11.2020**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- . Aufnahme eines Tagesordnungspunktes
- 1. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 1.1. Antrag auf Baugenehmigung (2020/36) 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 und Antrag auf Stellplatzablöse
 - 1.2. Antrag auf Baugenehmigung (2020/58) zur Errichtung von zwei Schleppdachgauben auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/65 der Gemarkung Baunach, An der Kleewiese 23
 - 1.3. Antrag auf Baugenehmigung (2020/60) zur Errichtung einer Garage mit Lagerfläche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 376/11 der Gemarkung Reckenneusig, Berggasse 8
 - 1.4. Antrag auf Baugenehmigung (2020/61) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/19 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 3
 - 1.5. Antrag auf Vorbescheid (2020/62) zu den generellen Bebauungsmöglichkeiten für das Anwesen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2282 der Gemarkung Baunach, Bahnhofstraße 18a
 - 1.6. Antrag auf Baugenehmigung (2020/63) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3 der Gemarkung Priegendorf, Sendelbachstraße 3
 - 1.7. formlose Bauvoranfrage zu einem Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/66 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 13
- 2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
- 3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden
- 4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 4.1. aktueller Stand Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 2272 der Gemarkung Baunach

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 03.11.2020 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.10.2020 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Öffentlicher Teil**Aufnahme eines Tagesordnungspunktes**

Der Vorsitzende erklärte, dass am 09.10.2020 noch eine formlose Voranfrage für ein Bauvorhaben eingegangen ist. Diese möchte er gerne mit dem Ausschuss beraten.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach erweitert die Tagesordnung um den Punkt öffentlich 1.7

1. Bauanträge und Bauvoranfragen**1.1. Antrag auf Baugenehmigung (2020/36) 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 und Antrag auf Stellplatzablöse**

Die Mitglieder 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 Vorhabensgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langmeh“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Über den Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits in der Sitzung vom 04.06.2020 entschieden. Der Antragsteller wurde mit Schreiben vom 05.10.2020 vom Landratsamt Bamberg aufgefordert bis spätestens zum 01.12.2020 die nachgeforderten Unterlagen beim Landratsamt Bamberg einzureichen.

Da es sich nun um einen Anbau und nicht mehr um einen Wintergarten handelt wurde die zulässige GFZ um 0,05 überschritten. Dies ergibt sich, da ein Wintergarten nicht vollständig zur Geschossflächenzahl angerechnet wird, ein Anbau jedoch schon.

Des Weiteren stellt der Bauherr einen Antrag über die Ablösung eines Stellplatzes. Das Wohnhaus wurde 1993 mit 3 Stellplätzen genehmigt. Durch den Anbau sind nun 4 Stellplätze nachzuweisen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, ist es nicht möglich einen weiteren Stellplatz zu realisieren. Daher berufen sich die Antragsteller auf §3.4 der Stellplatzsatzung der Stadt Baunach.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Untweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Rückbau des bestehenden Wintergartens und Wohnhauserweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1450/48, 96148 Baunach, Andreas-Hojer-Ring 2 zu.

Die nachgereichte erforderliche Befreiung

- Zur Abweichung der GFZ

wird erteilt.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Untweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Antrag gem. § 3.4 der Stellplatzsatzung der Stadt Baunach zu.

1.2. Antrag auf Baugenehmigung (2020/58) zur Errichtung von zwei Schleppdachgauben auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/65 der Gemarkung Baunach, An der Kleewiese 23
--

Die Mitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von 2 Schleppdachgauben auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/65 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleewiese – 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



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

Überschreitung der Gaubenlänge

Der Bebauungsplan setzt eine max. Länge der Gaube von $\frac{1}{3}$ der Firstlänge fest. Die geplante Dachgaube hat eine breite von ca. 3,10 m.

Dachneigung

Die Dachgaube soll mit 18° Dachneigung errichtet werden, im Bebauungsplan von $45^\circ (+- 3)$ festgesetzt.

Die Prüfung hat ergeben, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Gauben gibt, die größer als $\frac{1}{3}$ der Firstlänge sind inkl. anderer Dachneigung, z. B. An der Kleewiese 19 sind. Aus Gründen der Gleichberechtigung sollten daher auch hier die beantragten Befreiungen erteilt werden.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zur Errichtung von 2 Schlepptdachgauben auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 2108/65, 96148 Baunach, An der Kleewiese 23 zu.

Die beantragten Befreiungen

- Überschreitung der Gaubenlänge
- Abweichende Dachneigung

werden erteilt.

Grundstück mit der Fl.Nr. 376/11 der Gemarkung Reckenneusig, Berggasse 8

Die Mitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Garage mit Lagerfläche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 376/11 der Gemarkung Reckenneusig. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reckenneusig Süd“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundstücke mit der Fl.Nr. 376/10 und 376/11 werden laut Bauherr noch verschmolzen.



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 „Berggasse“. Ein Anschluss an die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung soll nach Angaben des Bauherrn nicht erfolgen. Die Erschließung kann somit gesichert werden.

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

Überbaubare Grundstücksfläche und Standort Garage

Die Garage soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine solche Befreiung wurde wohl schon erteilt (Berggasse 9).

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Der Bebauungsplan legt Satteldach mit 42° bis 50° als Dachform und Dachneigung fest. Die Garage ist mit einem Pultdach mit ca. 3° geplant. Auch legt der Bebauungsplan fest, dass die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung mit Hauptdach übereinstimmen müssen. Die Dacheindeckung ist mit Trapezblech geplant.

Neben den Befreiungen, beantragt der Antragsteller zudem eine isolierte 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 Nachbarunterschriften waren bei Einreichung der Bauantragsunterlagen am 29.10.2020 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. 374, 375, 375/1, alle sind im Eigentum der Katholischen Kirchenstiftung.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Neubau einer Garage mit Lagerfläche auf dem Grundstück der Gemarkung Reckenneusig, Fl.Nr. 376/11, 96148 Baunach, Berggasse 8 zu.

Die beantragten Befreiungen

- zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
- zum Abweichenden Garagenstandort
- zur Abweichung der Dachform
- zur Abweichung der Dachneigung
- zur Abweichung der Dacheindeckung
- zur Abweichung der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung bei Nebenanlagen

werden erteilt.

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

1.4. Antrag auf Baugenehmigung (2020/61) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/19 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 3

Die Mitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/19 der Gemarkung Dorgendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sommerleite III“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben allgemein zulässig, wenn es den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert durch die Lage des Grundstückes in angemessener Breite an eine öffentliche befahrbare Verkehrsfläche, hier die Gemeindestraße „Gustav-Schug-Ring“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Mischsystem sind ebenfalls in der Gemeindestraße vorhanden. Die Erschließung hat an die bestehenden Leitungen zu erfolgen und kann somit gesichert werden.

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

Geländeveränderung

Bezüglich der Geländeveränderung regelt der Bebauungsplan folgendes:

Erdabgrabungen und Erdauffüllungen sind nur zulässig im direkten Anschlussbereich zu den geplanten Gebäuden mit einem Abstand von max. 2m zum Gebäude und einer Auf- oder Abtragshöhe von max. 1m zum natürlichen Gelände. Darüber hinausgehend sind Erdabgrabungen und Erdauffüllungen, die den bestehenden, natürlichen Geländeverlauf verändern, nicht zulässig.

Begründet wird die Befreiung wie folgt:

Durch das extrem starke Gefälle des natürlichen Geländes ist es unter Berücksichtigung einer ordentlichen Zufahrt in Bezug auf die Straßenhöhe nicht möglich, diese Festsetzung einzuhalten. Die Abgrabung beträgt insbesondere im hinteren Gartenbereich deutlich mehr als 1,00m. Durch Einhalten dieser Festsetzung wäre eine Zufahrt von der Straße aus nicht mehr realisierbar.

Für das Grundstück Gustav-Schug-Ring 14 wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Die erforderlichen Stellplätze, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen.

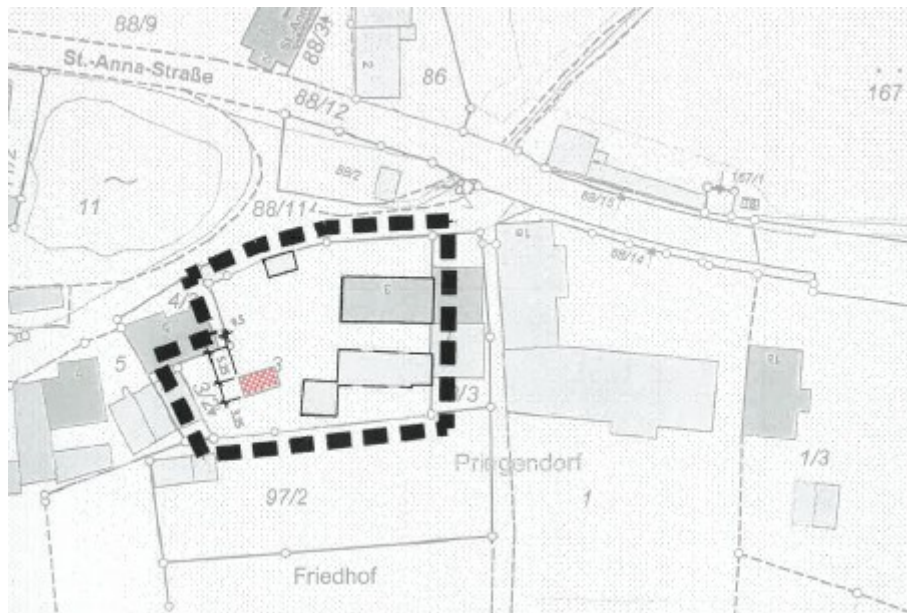
Beschluss: 7 : 0

Aus Sicht des Bau- und Untweltausschusses der Stadt Baunach handelt es sich bei dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2282 der Gemarkung Baunach, Bahnhofstraße 18a um ein Grundstück im Außenbereich. Eine Bebauung ist demnach nur nach § 35 BauGB möglich.

1.6. Antrag auf Baugenehmigung (2020/63) zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3 der Gemarkung Priegendorf, Sendelbachstraße 3

Die Mitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 3 der Gemarkung Priegendorf. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.



Grundsätzlich sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche von max. 50 m² (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). Die Außenwand des Carports mit einer Höhe von 3 Meter ist gleichzeitig als Stützwand zu bewerten, diese sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO bis zu einer Höhe von max. 2 Metern verfahrensfrei. Da diese Höhe überschritten wird ist ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich.

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.

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

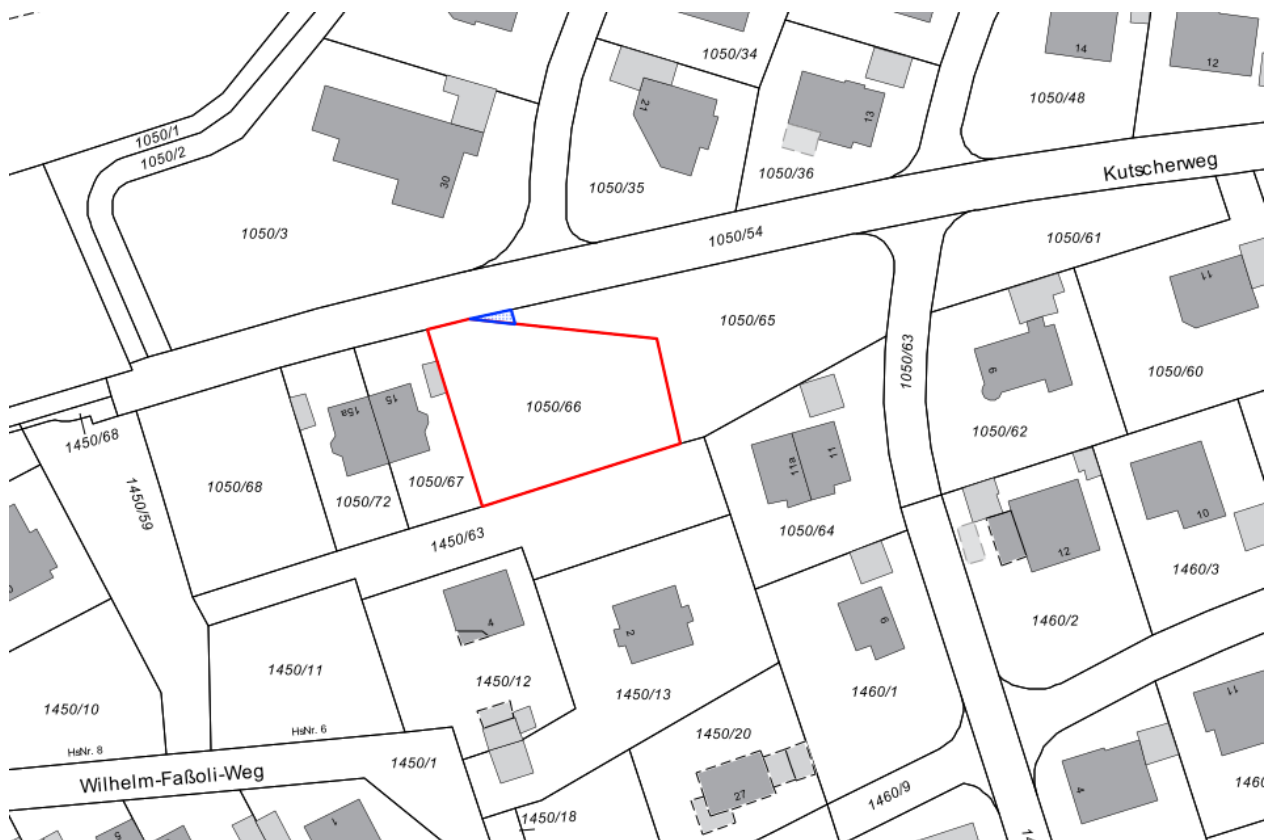
Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück der Gemarkung Priegendorf, Fl.Nr. 3, 96148 Baunach-Priegendorf, Sendelbachstraße 3 zu.

1.7. formlose Bauvoranfrage zu einem Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/66 der Gemarkung Baunach, Kutscherweg 13

Den Mitgliedern wurde vor der Sitzung folgender Sachverhalt ausgeteilt.

Die Eigentümerin des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1050/66 der Gemarkung Baunach ist auf uns zugekommen und plant die Errichtung eines Wohnhauses. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Baulücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Burgweg“.



Genau Pläne des Grundrisses oder Ansichten liegen aktuell noch nicht vor, es bestehen allerdings Überlegungen das Gebäude mit einem Flachdach zu versehen. Ein ähnliches Vorhaben wurde am Ellersgraben 16 errichtet, hier wurde eine Befreiung für die Dachform erteilt. Da es sich hier um einen älteren Bebauungsplan handelt, ist es gut möglich, dass Befreiungen beantragt werden. Sollten diese Befreiungen bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erteilt worden sein, sind diese aus Gründen der Gleichberechtigung ebenfalls zu erteilen.

Der Eigentümer des Grundstückes fragte auch an, ob von dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1050/65 eine Teilfläche (blau gekennzeichnet im Lageplan) abgekauft werden kann. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Baunach

und ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche und Trafostation ausgewiesen. Grundsätzlich ist es denkbar die Teilfläche mit ca. 15 m² zu verkaufen. Der Bau- und Umweltausschuss sollte sich darüber Gedanken machen.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Baunach steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Eine genaue Beurteilung bzw. Prüfung des Bauvorhabens kann erst erfolgen, wenn der Verwaltung Pläne vorliegen. Einem Verkauf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1050/65 steht der Bau- und Umweltausschuss ebenfalls positiv entgegen, dies muss allerdings im Stadtrat behandelt werden.

2. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden

Der Vorsitzende gab bekannt, dass folgende Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt werden:

- Antrag auf Baugenehmigung (2020/59) zum Neubau einer Lagerhalle mit Büro auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 2421/3, 2420/1, 2419, 2444/6 der Gemarkung Baunach, Am Eichenhügel
- Antrag auf Tektur (2019/21 T1) zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle und Unterstellhalle auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2421 der Gemarkung Baunach, Am Eichenhügel 5

3. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden

4. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

4.1. aktueller Stand Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 2272 der Gemarkung Baunach

Der Vorsitzende informierte den Bau- und Umweltausschuss über den aktuellen Stand des Holzlagers von Herrn Übel. Seitens der Verwaltung wurde nach der letzten Sitzung im Landratsamt der aktuelle Stand nachgefragt. Die zuständige Mitarbeiterin Frau Vogel gab an, dass der Vorgang seit dem 05.10.2020 beim Immissionsschutz liege, sobald die Stellungnahme des Immissionsschutzes fertig sei bekommt die Stadt Baunach eine Rückmeldung. Das Grundstück liegt teilweise im Innen- und im Außenbereich, was eine Bewertung erschwert, so Frau Vogel.

Der Vorsitzende:

Roppelt
Erster Bürgermeister