

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
Baunach am 08.12.2020**

**Tagesordnung**

**Öffentlicher Teil**

1. Bauanträge und Bauvoranfragen
  - 1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2020/64) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und PV-Anlage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1480/3 der Gemarkung Baunach, Karpfenweg 6
  - 1.2. Antrag auf Baugenehmigung (2020/65) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/7 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 6
  - 1.3. Antrag auf Baugenehmigung (2020/66) zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/4 der Gemarkung Baunach, Giechburgblick 14
2. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden
3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
  - 3.1. Fußweg für Schüler bei Fl.Nr. 1480/2
  - 3.2. Gehweg Örtleinsweg

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 01.12.2020 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.11.2020 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

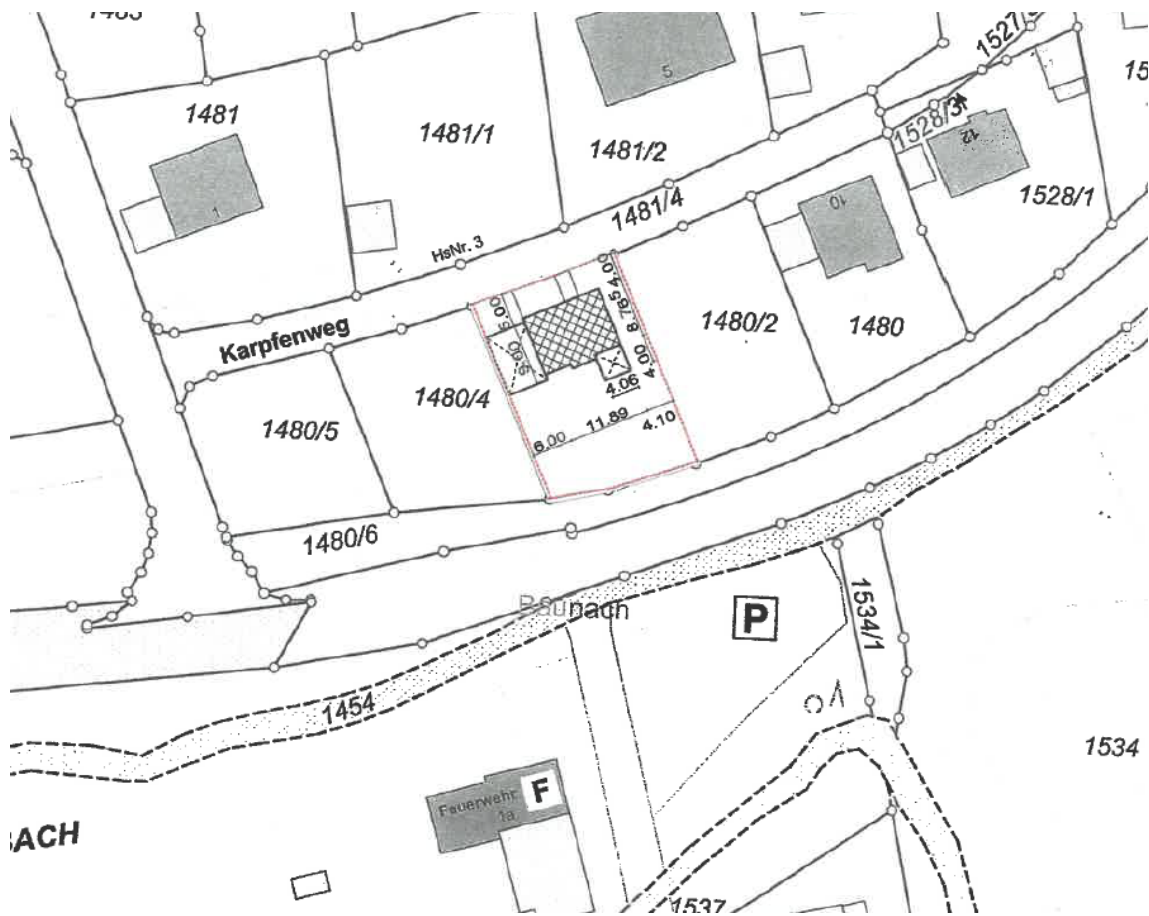
**Öffentlicher Teil**

**1. Bauanträge und Bauvoranfragen**

- 1.1. Antrag auf Baugenehmigung (B 2020/64) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und PV-Anlage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1480/3 der Gemarkung Baunach, Karpfenweg 6**

Folgenden Sachverhalt erhielten die Mitglieder mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und PV-Anlage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1480/3 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bastei - 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 „Karpfenweg“. 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:

### **Dacheindeckung**

Der Bebauungsplan schreibt eine Dacheindeckung in Ziegelrot vor, der Antragsteller plant die Dacheindeckung in Anthrazit.

### **Baugrenze**

Der Antragsteller überschreitet die festgesetzten Baugrenzen mit dem Wohnhaus im östlichen Bereich um ca. 1 m, im südlichen Bereich mit dem Carport um ca. 1 m und in nördlichen Bereich mit dem Carport um ca. 0,40 m.

### **Baulinie**

Der Antragsteller überschreitet die Baulinie mit dem Wohnhaus im östlichen Bereich um ca. 1 m.

### **Geländeänderungen**

Laut Bebauungsplan darf das natürliche Gelände durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Durch eine abschnittsweise Abtreppung kann dem natürlich vorhandenen topografischen Gelände Verlauf annähernd gefolgt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bastei – 1. Änderung“ erstreckt sich lediglich über die Fl.Nrn. 1480, 1480/1, 1480/2, 1480/3, 1480/4, 1480/5 der Gemarkung Baunach (siehe Planausschnitt). Nur auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1480 wurde ein Wohnhaus errichtet. Laut Bescheid des Landratsamtes vom 03.07.1980 wurden Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze und zur Erhöhung der Dachneigung erteilt.

Die Prüfung hat ergeben, dass die beantragte Befreiung (außer Baugrenze) im Bereich des Bebauungsplanes noch nicht erteilt wurde. Somit liegt die Erteilung der Befreiung im Ermessen des **Bau- und Umweltausschusses der Stadt Baunach**.

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

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.

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 Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport und PV-Anlage auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 1480/3, 96148 Baunach, Am Karpfenweg 6 zu.**

### **Die beantragten Befreiungen**

- zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
- zur Abweichung der Dacheindeckung
- zur Veränderung der natürlichen Geländeform
- zur Abweichung der Baulinie

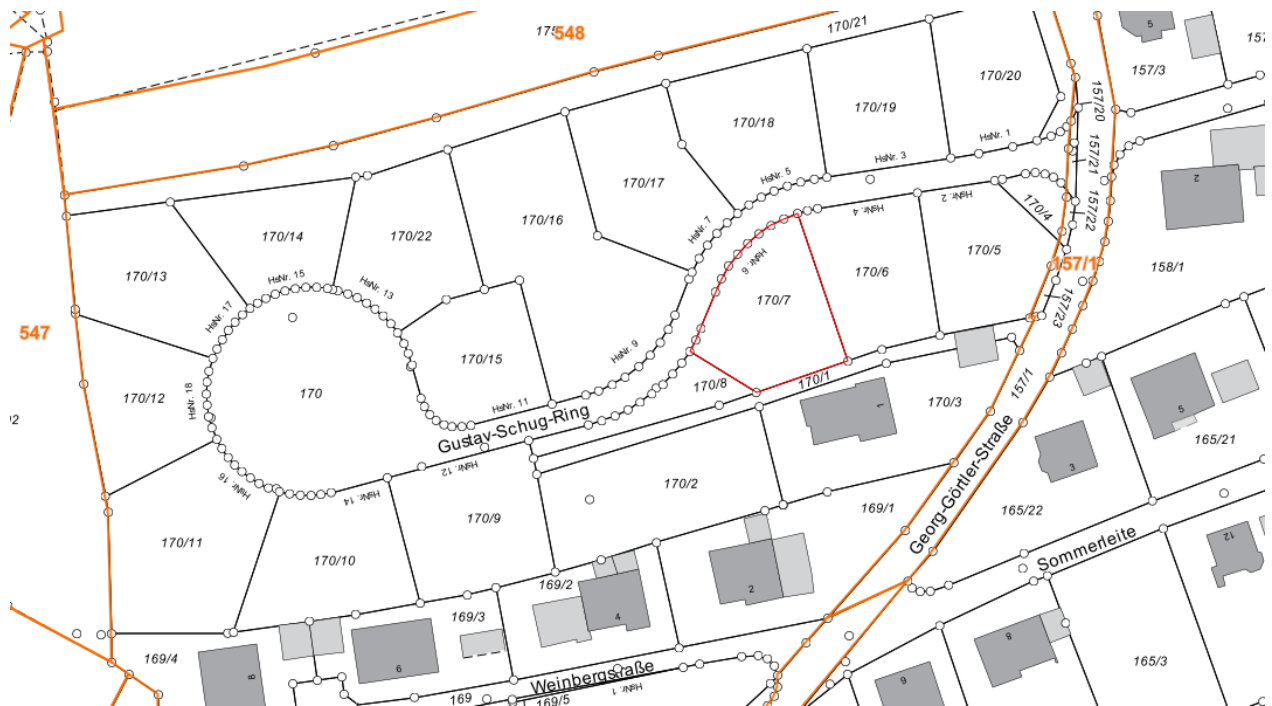
werden erteilt.

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

**1.2. Antrag auf Baugenehmigung (2020/65) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/7 der Gemarkung Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 6**

Folgenden Sachverhalt erhielten die Mitglieder mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 170/7 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 Trennsystem 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:

### Erdaabgrabungen 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 Ausfüllungen, besonders im Bereich der Terrasse, die darüber hinaus gehen. Begründet wird dies damit, dass aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs 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 Stellplätze, welche sich aus dem Bebauungsplan ergeben, werden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

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.

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 eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Dorgendorf, Fl.Nr. 170/7, 96148 Baunach-Dorgendorf, Gustav-Schug-Ring 6 zu.

Die beantragte Befreiung  
- zur Veränderung des Geländes  
wird erteilt.

### 1.3. Antrag auf Baugenehmigung (2020/66) zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/4 der Gemarkung Baunach, Giechburgblick 14

Folgenden Sachverhalt erhielten die Mitglieder mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2108/4 der Gemarkung Baunach. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baunach Kleewiese“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Da es sich hier um einen Anbau handelt ist ein Antrag auf Baugenehmigung erforderlich.

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

#### Baugrenze

Der Wintergarten wird westlich teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet.

#### Dachneigung und Dachform

Der Bebauungsplan setzt Satteldächer mit 45° +-3° vor. Das Dach des Wintergartens wird mittels Pultdach ca. 10° an dem Wohnhaus befestigt.

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

**Beschluss: 7 : 0**

**Der Bau- und Unterveltausschuss der Stadt Baunach stimmt den Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück der Gemarkung Baunach, Fl.Nr. 2108/4, 96148 Baunach, Giechburgblick 14 zu.**

**Die beantragten Befreiungen**

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

**werden erteilt.**

## **2. Behandlung von Tagesordnungspunkten, die vom Stadtrat verwiesen wurden**

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

#### **3.1. Fußweg für Schüler bei Fl.Nr. 1480/2**

Gemeinderat Roppelt regte an, ob es nicht möglich sei von der Fl.Nr. 1480/2 der Gemarkung Baunach ein Stück zu erwerben und dort für Schüler einen Fußgängerweg zu errichten. Der Vorsitzende erklärte, dass es sich bei dem Grundstück um ein Baugrundstück handelt, welches im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt. Entlang der Würzburger Straße führt ein Gehweg über den Kutscherweg und Karpfenweg direkt zur Schule, dieser ist von den Schülern zu nutzen.

#### **3.2. Gehweg Örtleinsweg**

Gemeinderat Roppelt regte an entlang dem Örtleinsweg mittels Markierung einen Bereich für Fußgänger auszuweisen. Der Vorsitzende gab an dies durch die Verwaltung klären zu lassen. Es sei im Zuge einer Verkehrsschau zu prüfen ob bei einem möglichen Streifen für Fußgänger genug Fahrbahnbreite für den Verkehr zur Verfügung wäre.

Der Vorsitzende:

Roppelt  
Erster Bürgermeister

