

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Reckendorf am 28.07.2021**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Durchführung von erforderlichen Ortseinsichten
 - 1.1. Oberflächenentwässerung - Hofeinfahrt Laimbach 10, 10a
 - 1.2. Verbindungsstraße Laimbach - Manddorf
 - 1.3. Keller Zeitzenhofer Straße
 - 1.4. Fahrbahn - Zeitzenhofer Straße
2. Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1. Antrag auf Vorbescheid (2021/20) zum Neubau von zwei Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 727/26 der Gemarkung Reckendorf, Haßbergstraße 3
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung (R 2021/19) zum Abbruch eines Wohnhauses mit Garage und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 110 der Gemarkung Reckendorf, Bahnhofstraße 4
 - 2.3. Tektur zum Bauantrag (R 2021/2 T1) zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 738/25 der Gemarkung Reckendorf, Pfarrer-Kunkel-Ring 12
3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO
 - 3.1. Spielplatz Friedenstraße
 - 3.2. Turnhallendach Schule

Um 18:00 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Manfred Deinlein die Sitzung des des Bau- und Umweltausschusses Reckendorf.

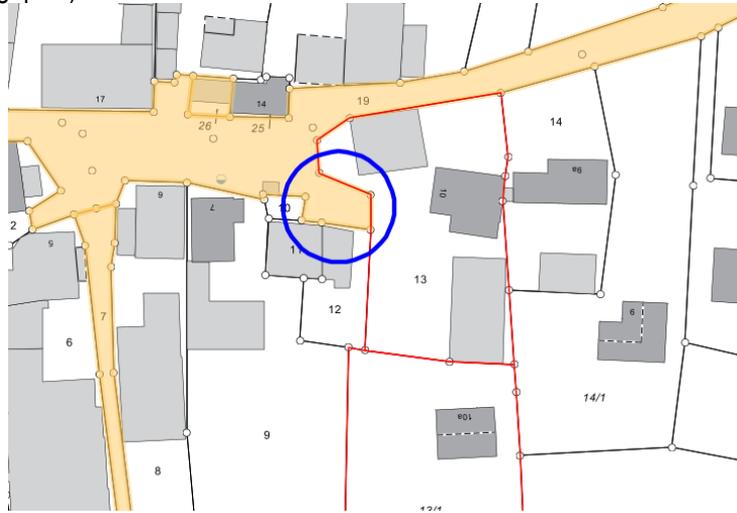
Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 19.07.2021 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Reckendorf vom 23.06.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Öffentlicher Teil

1. Durchführung von erforderlichen Ortseinsichten

1.1. Oberflächenentwässerung - Hofeinfahrt Laimbach 10, 10a

Der Vorsitzende erklärt, dass es durch den Starkregen am Montag den 26.07.2021 sowie in der Vergangenheit Probleme bezüglich der Oberflächenentwässerung der Straße gibt. Betroffen sind hierbei das Anwesen Laimbach 10 und 10a (siehe Lageplan).



In der blau gekennzeichneten Fläche staut sich das Oberflächenwasser der Straße und kann nicht ordnungsgemäß abgeleitet werden. Die Techniker werden damit beauftragt, zu prüfen, ob es möglich ist, das Oberflächenwasser im gekennzeichneten Bereich in den Kanal zu leiten. Dies wäre die einfachste und kostengünstigste Möglichkeit. Sollte dies nicht der Fall sein, müsse eine Alternative gefunden werden, so der Vorsitzende.

1.2. Verbindungsstraße Laimbach - Manndorf

In einer früheren Sitzung wurde beschlossen südlich der Verbindungsstraße von Laimbach nach Manndorf Weidenbäume zu pflanzen. Südlich der Straße ist ein jeweils 4 Meter breiter Streifen im Besitz der Gemeinde, hier sollen im Abstand von ca. 1,50 Meter zur Straße die Weidenbäume gepflanzt werden. Die Techniker der VG Baunach werden gebeten zu klären, ob es im Bereich des Flugfeldes Regelungen bzw. Einschränkungen bezüglich einer Bepflanzung mit Bäumen gibt.

1.3. Keller Zeitzenhofer Straße

Der Vorsitzende erläutert, dass einige Keller in der Zeitzenhofer Straße nicht mehr verkehrssicher sind, teilweise keine Türen mehr vorhanden und die Keller einsturzgefährdet seien. Gemeinderat Sippel machte den Vorschlag die Nutzungsberechtigten bzw. Eigentümer der Keller anzuschreiben und sie darauf hinzuweisen, dass sie für die Verkehrssicherheit verantwortlich sind.

1.4. Fahrbahn - Zeitzenhofer Straße

Der Vorsitzende gibt an, dass in ca. 3-4 Wochen der Rollsplit abgetragen wird.

2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1. Antrag auf Vorbescheid (2021/20) zum Neubau von zwei Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 727/26 der Gemarkung Reckendorf, Haßbergstraße 3

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung von zwei Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten inkl. Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 727/26 der Gemarkung Reckendorf, Haßbergstraße 3.



Im Rahmen des Antrages auf einen Vorbescheid sollen konkrete Fragen zum Vorhaben geklärt werden. Diese Fragen werden in dem Verfahren durch das Landratsamt verbindlich beantwortet. Im Anschluss daran muss nochmals ein vollständiger Bauantrag in einem entsprechenden Bauantragsverfahren eingereicht werden. Die Prüfung des Antrages beschränkt sich daher auf die im Antrag gestellten Fragen.

Folgende Fragen sollen beantwortet werden:

1. Der Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geracher Weg I“ setzt als Maß der baulichen Nutzung ein Höchstwert ein GRZ von 0,4 fest. Die geplante Bebauung überschreitet die zulässige GRZ nach §19 Abs. 4 BauNVO (GRZ (I) 0,4 + GRZ (II) 50%=0,60) diese mit einer GRZ von 0,77 > 0,6.
Frage: Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen der GRZ erteilt?

Nach den Angaben der Antragsteller erreicht das Vorhaben eine Grundflächenzahl von 0,48 und liegt damit höher als die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4. Die Überschreitung ergibt sich allerdings durch die Nebenanlagen (Garagen und Zufahrten), gemäß § 19 Abs. Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl hierdurch um 50 % überschritten werden.

Gemäß den vorgelegten Flächen wird somit keine Befreiung von der Grundflächenzahl erforderlich.

2. Die geplante Bebauung überschreitet allseitig die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen (siehe anbei Lageplan)
Frage: Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von den Baugrenzen erteilt?

Eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen wird tatsächlich erforderlich. Diese wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erteilt (z.B. Am Knock 10).

3. Die geplante Bebauung überschreitet geringfügig die im Bebauungsplan festgesetztes Sichtdreieck „Geracher Straße / Haßbergstraße“. Nach Rücksprache Landratsamt Bamberg Kreisbauhof Pödeldorfer Straße 100 96117 Memmelsdorf mit Herrn Mauer steht der geplanten Bebauung nichts im Wege bezüglich der Sichtfläche, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- Die im Lageplan eingetragene Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn aufweisen. Dies gilt auch für KFZ-Stellplätze.
- Die Zufahrt zum Baugrundstück muss über die Gemeindestraße „Haßbergstraße“, im südlichen Grundstücksbereich erfolgen.

(siehe Anbei E-Mail-Verkehr)

Frage: Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von der Sichtfläche „Überschreitung“ erteilt?

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sichtdreieck wird durch das Vorhaben überschritten. Sofern von Seiten des Landratsamtes als Straßenbaulastträger der Kreisstraße keine Bedenken bestehen, kann die Befreiung erteilt werden. Geringfügige Überschreitungen der Sichtdreiecke gibt es auch bisher schon (z.B. Am Knock 2).

Da eine Wasserleitung quer durch das Grundstück verläuft (von Südwest nach Nordost), sind die Vorhabenträger in der Lage des Gebäudes eingeschränkt.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag wurde nicht gestellt.

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Reckendorf stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohn- bzw. Gewerbegebäuden inkl. Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 727/26 der Gemarkung Reckendorf, Haßbergstraße 3, zu. Die erforderlichen Befreiungen

- zur Überschreitung des Baufensters und
- zur Überschreitung des festgesetzten Sichtdreieckes

werden in Aussicht gestellt. Eine endgültige Entscheidung über das Vorhaben insgesamt kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

2.2. Antrag auf Baugenehmigung (R 2021/19) zum Abbruch eines Wohnhauses mit Garage und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 110 der Gemarkung Reckendorf, Bahnhofstraße 4
--

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch eines Wohnhauses mit Garage und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 110 der Gemarkung Reckendorf. Das Vorhabengrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, es liegt im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift, der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Reckendorf.



Der Antragsteller stellte im Jahr 2019 einen Antrag auf Vorbescheid, dieser wurde am 17.08.2020 vom Landratsamt Bamberg erlassen. Die benötigten Abweichungen von der Gestaltungsatzung für den Ortskern der Gemeinde Reckendorf wurden erteilt. Auf Grundlage dieses Antrags auf Vorbescheid wurde am 05.07.2021 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt.

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

Bezüglich der Abstandsflächen ist eine Abweichung erforderlich. Die Erteilung von Abweichungen obliegt dem Landratsamt Bamberg als untere Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt/Gemeinde erteilt hierzu lediglich ihr Einvernehmen, sofern keine Bedenken bestehen.

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

Beschluss: 7 : 0

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Reckendorf stimmt den Bauantrag Abbruch eines Wohnhauses mit Garage und Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Reckendorf, Fl.Nr. 110, 96182 Reckendorf, Bahnhofstraße 4 zu.

Die beantragten Abweichungen der Gestaltungsatzung

- Festsetzung zu Freisitzen/Balkone
- Festsetzung zu Dachgauben
- Festsetzung zu Dachflächenfenster

werden erteilt.

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

Auf den Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2019 wird ergänzend verwiesen.

2.3. Tektur zum Bauantrag (R 2021/2 T1) zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 738/25 der Gemarkung Reckendorf, Pfarrer-Kunkel-Ring 12

Die Ausschussmitglieder erhielten folgenden Sachverhalt mit Sitzungsladung.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 738/25 der Gemarkung Reckendorf. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Knock - 1. Änderung“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Für das Vorhabengrundstück ging bereits am 11.01.2021 ein Bauantrag ein. Damals wurden alle Festsetzungen des B-Planes eingehalten, demnach wurde das Genehmigungsverfahren durchgeführt. Nun plant der Antragsteller eine planabweichende Ausführung und stellte einen Antrag auf Tektur. Die Prüfung hat ergeben, dass nun nicht mehr alle Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden.

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

Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK)

Im B-Plan ist darf die EFOK max. 0,5 m über der Straßenoberkante liegen. Der Antragsteller plant mit einer Höhe der EFOK von 0,7 m. Begründet wird die Befreiung wie folgt.

„Durch die Überschreitung der max. EFOK um 20 cm fallen weniger Erdarbeiten und Deponiekosten an. Der höchste Punkt der Straße im Westen liegt bei 276,59 u. NN, also noch 35 cm höher als die geplante EFH.“

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.

Aus Sicht der Verwaltung wäre eine solche Befreiung nicht zwingend notwendig.

Beschluss: 6 : 1 (Antrag abgelehnt)

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Reckendorf lehnt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Gemarkung Reckendorf, Fl.Nr. 738/25, 96182 Reckendorf, Pfarrer-Kunkel-Ring 12 ab.

3. Sonstiges - Anfragen gemäß § 32 GeschO

3.1. Spielplatz Friedenstraße

Gemeinderat Müller gibt an, dass bei Sonne die Metallrutsche auf dem Spielplatz zu heiß sei und demnach die Rutsche von Kindern nicht genutzt werden kann. Er schlägt vor, eine Art Sonnensegel über der Rutsche zu spannen um diese vor Sonneneinstrahlung zu schützen.

3.2. Turnhallendach Schule

Gemeinderat Blum fragt nach dem weiteren Vorgehen bezüglich des Turnhallendachs der Schule. Der Vorsitzende gibt an, dass er zu dieser Thematik im nichtöffentlichen Teil der Sitzung berichten wird.

Der Vorsitzende:

Deinlein
Erster Bürgermeister