

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 17.10.2017 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Christian Dirsch
Hans-Jürgen Leyh
Dr. Christian Pfeiffer
Wolfgang Seuberth

Schriftführer

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Tagesordnung:

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Bebauungsvorschlag zum Abbruch eines Wohnhauses und zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 431/4 und 431/5, Waldstraße 17**
3. **Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Garagendachgeschosses zu Wohnraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 152/32, Joseph-Otto-Kolb-Straße 31**
4. **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20**
5. **Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachbodens von Loft 9 in Wohnraum durch Anheben des Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.-Nr. 108/3, Birkenallee 35**
6. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 25.07.2017 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft
--

Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.

Lfd. Nr. 2 - Bebauungsvorschlag zum Abbruch eines Wohnhauses und zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 431/4 und 431/5, Waldstraße 17
--

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist nach dem aktuellen FNP der Gemeinde als WA (Allgemeines Wohngebiet) eingestuft. Eine Beurteilung der Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen die Umsetzung des Bebauungsvorschlags keine Bedenken, die Vorgaben des § 34 BauGB werden eingehalten.

Einzig die Frage nach dem – überaus wichtigen – Einfügegebot könnte Probleme aufwerfen. So gut wie alle Häuser nördlich der Waldstraße stehen mit der Firstrichtung parallel zur Straße und sind mit Satteldächern ausgestattet. Von der Straße aus sind, durch den aufsteigenden Waldhang nach Süden, meistens 2 Geschosse sichtbar. Das 3. Geschoss befindet sich innerhalb der Satteldächer, mit mehr oder weniger üppigen Dacherkern, Zwerchhäusern oder sogar Anbauten versehen. Die Ausnahme hiervon stellen die Mehrfamilienhäuser an der Einmündung in die Birkenallee dar, bei diesen sind von der Straße aus 3 Geschosse sichtbar und das 4. Geschoss befindet sich im teilweise zurückversetzten Dachgeschoss mit Walmdach.

Ein Einfügen in die nähere Umgebung scheint dennoch gegeben, da durch das zurückspringende 4. Geschoss die sichtbare Straßenfront des Gebäudes nicht so wuchtig erscheint wie bei einem typischen viergeschossigen Bau und mit einer Begrenzung der Firsthöhe, dem höchsten Punkt des Pultdaches, die allgemeine Höhenentwicklung in der Waldstraße gewahrt werden kann.

Beschluss:

Zum Bebauungsvorschlag zum Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 431/4 und 431/5, Waldstraße 17, kann das gemeindliche Einvernehmen momentan nicht in Aussicht gestellt werden.

Nach Möglichkeit sollte die Zahl der Wohneinheiten reduziert werden – evtl. verbunden mit einer gleichzeitigen Vergrößerung der Wohnfläche – um so die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und die damit einhergehende Versiegelung von Grund und Boden zu verringern. Auch würden damit nicht so viele öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Grundstücksgrenze zur Straße wegfallen müssen. Das angedachte, zurückgesetzte Dachgeschoss mit Pultdach findet wenig Gefallen; hier würde sich ein für die Waldstraße typisches Satteldach – evtl. mit Dacherkern oder Zwerchhäusern – besser in das Ortsbild einfügen.

Um das Einfügen in die nähere Umgebung besser beurteilen zu können, sollten zukünftige Antragsunterlagen um entsprechende dreidimensionale Ansichten – auch der Umgebungsbebauung und des Waldhangs – ergänzt werden.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung eines Garagendachgeschosses zu Wohnraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 152/32, Joseph-Otto-Kolb-Straße 31**Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist nach aktuellem FNP als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Im MI sind Wohngebäude sowie Nebengebäude grundsätzlich zulässig.

Durch die Nutzungsänderung des bestehenden Garagendachgeschosses von Nebengebäude in Wohngebäude ist eine Grenzbebauung so ohne weiteres nicht mehr möglich. Es werden Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gem. Art. 63 BayBO benötigt. Diese Abweichungen kann nur die Bauaufsichtsbehörde genehmigen.

Nach ortsplanerischen Erwägungen bestehen nach Meinung der Verwaltung gegen die Nutzungsänderung des Dachgeschosses der Grenzgarage keine Bedenken gegen eine „Nachverdichtung“ im kleinen Maßstab, da hier erforderlicher Wohnraum ohne zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden geschaffen werden kann. Das Einfügegebot des § 34 BauGB kann als eingehalten angesehen werden, da das Gebäude an sich ja schon besteht. Weitere Verletzungen der Vorgaben des § 34 BauGB sind hier nicht erkenntlich, über evtl. erforderliche Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften entscheidet die Baugenehmigungsbehörde. Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid – Nutzungsänderung eines Garagendachgeschosses zu Wohnraum – auf dem Grundstück Fl.-Nr. 152/32, Joseph-Otto-Kolb-Straße 31 wird erteilt, da aus ortsplanerischen Erwägungen keine Einwände gegen das Bauvorhaben sprechen. Die Vorgaben der BayBO sind einzuhalten bzw. es entscheidet die Baugenehmigungsbehörde über die erforderlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20**Sachverhalt:**

Mit der grundsätzlichen Bebaubarkeit in der heute vorliegenden Art und Weise hat sich der Bauausschuss bereits in seiner Sitzung am 11.07.2017 befasst. Damals wurde bzgl. des Bauungsvorschlags folgender Beschluss gefasst:

„Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert und weder gesunde Wohnverhältnisse noch das Ortsbild werden beeinträchtigt. Die Vorgaben der BayBO als auch die Belange der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung müssen beachtet werden. Sollten die o.g. Bedingungen durch die Bauantragsteller eingehalten werden, dann kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann aber erst nach Vorliegen der kompletten Bauantragsunterlagen abgegeben werden.“

Grundsätzlich hat sich an den o.g. Gegebenheiten nicht viel geändert, lediglich die ange-dachte Zahl der Wohneinheiten ist von 6 – 8 auf 10 erhöht worden. Außerdem sollen die er-forderlichen Stellplätze nicht mehr in einer Tiefgarage, sondern oberirdisch auf dem Grund-stück – unter Beachtung der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung – verwirklicht werden. Zu immissionsschutzrechtlichen Fragen kann die Gemeinde keine Stellung bezie-hen, hier ist die Baugenehmigungsbehörde zuständig. Aus den genannten Gründen kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid – Neubau eines Mehrfamili-enhauses mit 10 Wohnungen – auf dem Grundstück Fl.-Nr. 94/1, Hans-Paulus-Straße 20, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert und weder gesunde Wohnverhältnisse noch das Ortsbild werden beeinträchtigt. Die Vorgaben der BayBO als auch die Belange der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung müssen beachtet wer-den. Zu immissionsschutzrechtlichen Fragen kann die Gemeinde keine Stellung beziehen, hier ist die Baugenehmigungsbehörde zuständig.

Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen

Lfd. Nr. 5 - Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachbodens von Loft 9 in Wohnraum durch Anheben des Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.-Nr. 108/3, Birken-allee 35

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist gem. dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bubenreuth als allgemeines Wohngebiet (WA) ausge-wiesen. Die Bebaubarkeit richtet sich demgemäß nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

Es ist beabsichtigt, durch Anheben eines Teils des Bestandsdaches der ehemaligen Fabrik, den Wohnraum des Lofts Nr. 9 zu vergrößern. Auf diese Weise soll zusätzlicher bzw. besser nutzbarer Wohnraum geschaffen werden, ohne Grund und Boden weiter zu versiegeln. Durch den turmartigen Anbau und den bereits erfolgten Ausbau eines relativ kleinen Teils

des Dachgeschosses ist die Dachlandschaft auf dem Gebäude Birkenallee 35 ohnehin schon recht belebt, so dass durch die zusätzliche „Verlängerung“ der Dachaufbauten eine negative Beeinflussung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und auch das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Die weitere baurechtliche Würdigung des Vorhabens bleibt der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten. Im Hinblick auf den Brandschutz ist durch die freiwillig Feuerwehr Bubenreuth bzw. den Kreisbrandrat noch die Unbedenklichkeit im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO (Erster und zweiter Rettungsweg) nachzuweisen. Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung wegen des Ausbaus des Dachbodens von Loft 9 in Wohnraum durch Anheben des Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.-Nr. 108/3, Birkenallee 35, wird erteilt.

Durch den turmartigen Anbau und den bereits erfolgten Ausbau eines relativ kleinen Teils des Dachgeschosses ist die Dachlandschaft auf dem Gebäude Birkenallee 35 ohnehin schon recht belebt, so dass durch die zusätzliche „Verlängerung“ der Dachaufbauten eine negative Beeinflussung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist und auch das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Die weitere baurechtliche Würdigung des Vorhabens bleibt der Baugenehmigungsbehörde vorbehalten.

Im Hinblick auf den Brandschutz ist noch die Unbedenklichkeit im Sinne des Art. 31 Abs. 2 und 3 BayBO nachzuweisen. Die Freiwillige Feuerwehr Bubenreuth verfügt nur über eine DLK 18/12, die in die Alarm- und Ausrückeordnung des Landkreises nicht aufgenommen ist. Wenn eine Drehleiter notwendig ist, dann muss diese außerhalb der 10 Minuten Hilfsfrist aus Baiersdorf anrücken.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Seitens des Vorsitzenden werden keine Kenntnisnahmen bekannt gegeben.

Es wird folgende Anfrage aus den Reihen der anwesenden Bauausschussmitglieder gestellt:

GRM Christian Dirsch möchte wissen, was sich bzgl. seiner Anfrage über den Abstand zwischen Zaununterkante und Erdboden der Großflächenphotovoltaikanlage getan hat. Der **Vorsitzende** erläutert, dass er bereits Kontakt mit dem Bauherren aufgenommen hat und diesen auf den lt. Bebauungsplan erforderlichen Abstand von min. 20,0 cm zwischen Zaun-

unterkante und Erdboden hingewiesen hat. Der Bauherr möchte über die Baugenehmigungsbehörde erreichen, dass ein Abstand von lediglich 15,0 cm einzuhalten sei, entsprechende Anträge sollen eingereicht werden.

Ende: 19:30 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer