

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 16.07.2024 im Sitzungssaal des Rathauses

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

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Dr. Isabelle Buchheidt-Dörfler
Prof. Dr. Marcus Schuck

Vertreter

Jessica Braun
Gabriele Dirsch

Verwaltung

Michael Franz
Michaela Gundermann
Isabel Klar

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

Ausschussmitglieder

Johannes Karl	entschuldigt
Ronald Stoyan	entschuldigt
Jürgen Zeilmann	entschuldigt

Tagesordnung:

1. **Bebauungsvorschlag bezüglich Umbau/Erweiterung eines Reihenmittelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/247, Sudetenstraße 37**
2. **Bauvoranfrage für einen Wintergarten und eine Garage, Fl.-Nr. 382/33 Wegäcker 5 b**
3. **Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen im Bräuningshofer Weg 8, Fl.-Nr. 382/69**
4. **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 05.03.2024 und der nichtöffentlichen Sitzung am 16.01.2024 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Bebauungsvorschlag bezüglich Umbau/Erweiterung eines Reihenmittelhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/247, Sudetenstraße 37

Sachverhalt:

Das Grundstück, auf dem die Erweiterung eines Reihenmittelhauses in der Sudetenstraße 37, Fl.-Nr. 485/247, geplant ist, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 34 BauGB zu bewerten. Der Bauherr plant das Reihenmittelhaus rückseitig um einen 2-stöckigen Balkon zu erweitern, welcher mit dem Anbau der Nachbarn in gleicher Tiefe abschließen soll.

An der Südseite zur Straße hin, soll das Reihenmittelhaus um einen Windfang erweitert und das bestehende Dach verlängert werden um das vorhandene Badezimmer von 2,12 m² auf 4,13 m² zu vergrößern. Durch die Dachschräge erreicht der Anbau jedoch nur eine Raumhöhe von 1,20 m.

Die Verwaltung sieht bei dem rückwärtigen Anbau eines Balkons keine baurechtlichen Probleme, da wie bereits genannt, auch beim Nachbarn ein derartiger Anbau schon besteht.

Beim Windfang und der Verlängerung des Daches, um auch im oberen Stockwerk einen Raumgewinn zu erzielen, sieht das Landratsamt und die Verwaltung jedoch nachbarrechtliche Belange berührt, da dieser Anbau zu einer Verschattung des Eingangsbereichs der Nachbarn führen würde. Außerdem findet sich in der näheren Umgebung kein so massiver Vorbau, allenfalls eine Überdachung der Eingangstüre. Auch

das Landratsamt teilt die Ansicht der Gemeinde, dass sich ein Anbau zur Straße hin in dieser Art nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Bebauungsvorschlag für einen Umbau/eine Erweiterung eines Reihenmittelhauses in der Sudetenstraße 37, Fl.-Nr. 485/247 zur Kenntnis. Der geplante Vorbau der sich über das Erdgeschoss und Obergeschoss des Reihenmittelhauses erstreckt, fügt sich auch nach Ansicht des Gremiums nicht in die nähere Umgebung ein, da im Umgriff des Baugrundstückes kein Anbau zur Straße hin in vergleichbarer Weise vorhanden ist. Bei Einreichung eines Bauantrages kann das gemeindliche Einvernehmen hierzu nicht in Aussicht gestellt werden.

Den rückwärtigen Anbau eines 2-stöckigen Balkons, der sich an die Tiefe des bereits bestehenden Anbaus des Nachbargebäudes angleicht, sieht das Gremium als unkritisch und stellt hierfür bei Einreichung eines Bauantrages das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimmen

**Lfd. Nr. 2 - Bauvoranfrage für einen Wintergarten und eine Garage, Fl.-Nr. 382/33
Wegäcker 5 b**

Sachverhalt:

Das Grundstück im Wegäcker 5 b, Fl.-Nr. 382/33 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bräuningshofer Wegäcker“. Der Bauherr möchte an der Südseite/Rückseite des Gebäudes einen Wintergarten und an der westlichen Grundstücksgrenze eine Garage errichten.

Die geplante Garage befindet sich größtenteils innerhalb der für Garagen vorgesehenen Baugrenze, überschreitet diese jedoch leicht, was eine Befreiung notwendig machen würde.

Der geplante Wintergarten, der südlich ans Wohnhaus angebaut werden soll, liegt komplett außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenze, weshalb auch hier eine Befreiung notwendig wäre.

Im Bebauungsplangebiet gibt es schon eine ganze Reihe vom Bebauungsplan abweichender Bebauung, die meistens nicht die im B-Plan festgesetzte Baugrenze einhält. Die Abweichungen reichen hier von einigen wenigen Zentimetern in einer Richtung bis zu ganz massiven Veränderungen. Und das sowohl Hauptgebäude, wie auch Nebengebäude (Garagen/Carports) betreffend. Wichtig für die Beurteilung, ob Befreiungen noch gewährt werden können oder nicht sollte sein, ob Nachbargebäude unverhältnismäßig beeinträchtigt werden könnten, die geplante Maßnahme sich in die Eigenheit der näheren Umgebung einfügt oder Grundzüge der Planung (Bauleitplanung, Bebauungsplan) berührt werden könnten.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Überschreitung der Baugrenzen bei der Errichtung der Garage als minimal anzusehen und deshalb durchaus vertretbar wäre.

Bezüglich des Wintergartens ist festzustellen, dass in der näheren Umgebung des Grundstücks bislang hauptsächlich Terrassen mit und ohne Überdachung zu finden sind, jedoch keine Wintergärten, soweit dies auf dem Luftbild ersichtlich ist. Trotzdem erscheint die Abweichung vom Bebauungsplan als nicht besonders erheblich, der Nachbarschutz ist gewährleistet und da zum rückwärtigen Grundstücksteil gerichtet – der unmittelbar an die Grünfläche um den Entlesbach angrenzt – auch nicht störend in die nähere Umgebung wirkt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die vorliegende Bauvoranfrage bezüglich Errichtung einer Garage und eines Wintergartens im Wegäcker 5 b, Fl.-Nr. 382/33 zur Kenntnis.

Die Überschreitung der Baugrenzen bei Errichtung der Garage sieht das Gremium als vertretbar an, vor allem, da es im Gebiet des Bebauungsplans Bräuningshofer Wegäcker bereits ähnliche Fälle gibt.

Auch bezüglich des Wintergartens könnte einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gerade noch zugestimmt werden.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für Garage und Wintergarten sowie einer Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bräuningshofer Wegäcker“ (Errichtung außerhalb der Baugrenzen) kann in Aussicht gestellt werden. Sollte im noch einzureichenden Bauantrag von der im Bebauungsplan vorgegeben Dachneigung für Garagen (Satteldach) abgewichen werden und die Garage mit Flachdach errichtet werden, ist entsprechend der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen, Fahrradabstellplätzen und Kfz-Stellplätzen eine Begründung vorzunehmen. Auch alle weiteren Vorgaben der Satzung sind entsprechend zu Berücksichtigen.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen im Bräuningshofer Weg 8, Fl.-Nr. 382/69

Sachverhalt:

Das Grundstück Bräuningshofer Weg 8 mit der Fl.-Nr. 382/69 liegt im Gebiet des Bebauungsplans „Bräuningshofer Wegäcker“.

Der Bauherr plant das Grundstück mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen zu bebauen. Die vorliegende Planung bedarf jedoch der Abweichung von einigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans.

Folgende Abweichungen sind notwendig:

- Überschreitung der westlichen Baugrenze für das Wohngebäude und Überschreitung der Baugrenze bei der Garage an der Ostgrenze
- Nichteinhaltung der vorgesehenen Flächen für Garagen
- Reduzierung des Stauraums vor der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze
- Dachneigung der Garagen
- Überschreitung der zugelassenen Fläche der liegenden Dachflächenfenster pro Dachseite und der Solaranlage
- Liegende Fensterformate anstatt stehenden Rechtecks
- Änderung Firstrichtung des Hauptgebäudes

Aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung an der Westseite des Grundstücks, bietet es sich für den Bauherren an, eine der beiden geplanten Garagen auf gleicher Höhe wie beim Nachbargrundstück zu errichten. Die zweite Garage an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich größtenteils innerhalb der dafür im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze. Aufgrund des Grundstückszuschnitts weicht der Stauraum geringfügig von der vorgeschriebenen Mindeststauraumtiefe (gemeindliche Satzung) von 5 m ab (4,37 m anstatt 5 m an einer Seite). Die Verwaltung sieht eine Abweichung durch überschreiten der Baugrenze und Reduzierung des Stauraums in beiden Fällen als unkritisch an.

Die beiden Garagen sollen, anstelle des im B-Plan festgesetzten Satteldachs, aus optischen Gründen ein Flachdach erhalten. Beide Garagendächer sollen begrünt werden.

Ein Abweichen von der maximal zulässigen Gesamtfläche für Dachflächenfenster berührt nicht die Grundsätze der Planung und auch Nachbarrechte sind dadurch nicht betroffen. Die Überschreitung der max. Fläche für eine Photovoltaikanlage ist aus Sicht der Verwaltung im Sinne der Energiewende auch als unkritisch zu beachten. Auch das aus optischen Gründen keine stehenden Fensterformate geplant werden ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Der Bauherr hat bereits alle direkten Nachbarn im Sinne der Nachbarbeteiligung von dem Bauvorhaben unterrichtet, welche auch bereits ihre Zustimmung zum geplanten Vorhaben bekundet haben.

Beschluss:

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 382/69, Bräuningshofer Weg 8 wird zur Kenntnis genommen. Das gemeindliche Einvernehmen wird im Zusammenhang mit der Erteilung der aufgeführten Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Bräuningshofer Wegäcker“ gewährt.

- Überschreitung der westlichen Baugrenze für das Wohngebäude und Überschreitung der Baugrenze bei der Garage an der Ostgrenze
- Nichteinhaltung der vorgesehenen Flächen für Garagen
- Reduzierung des Stauraums vor der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze
- Dachneigung der Garagen
- Überschreitung der zugelassenen Fläche der liegenden Dachflächenfenster pro Dachseite und der Solaranlage

- Liegende Fensterformate anstatt stehenden Rechtecks
- Änderung Firstrichtung des Hauptgebäudes

Sollte der noch einzureichende Bauantrag nicht wesentlich von dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid abweichen, stimmt der Bauausschuss zu, dass der Antrag im Rahmen der laufenden Verwaltung behandelt werden kann.

Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Kenntnisnahmen und Anfragen

1. Es werden keinen Kenntnisnahmen bekanntgegeben.

2. Aus den Reihen der anwesenden Bauausschussmitglieder werden folgende Anfragen gestellt:

1. **GRM Braun** erkundigt sich nach dem aktuellen Stand bezüglich des Bauzaunes und der vom Bauherrn im Bräuningshofer Weg 9 angelegten Hecke die den Weg am Bach entlang versperrt. Laut der Verwaltung ist die Hecke und auch die Gattung der Pflanzen mit dem Landratsamt abgesprochen und wird auch begrüßt. Wegen des Bauzauns wird nochmal eine Vorort Begehung angesetzt.
2. **GRM Dirsch** spricht eine Änderung der Straßenverkehrsordnung an und möchte wissen, ob der Gemeinde genaueres bekannt ist, ob diese auch Fahrradstreifen betrifft. Laut den derzeitigen Informationen, die dem Vorsitzenden bekannt sind, betreffen die Änderungen jedoch unter anderem die erleichterte Einrichtung von Geschwindigkeitsbegrenzungen und nicht speziell die Einrichtung von Fahrradstreifen.
3. **GRM Schuck** erkundigt sich, ob das im Raum stehende Halteverbot in der Scherleshofer Straße tatsächlich umgesetzt werden soll. Der Vorsitzende gibt bekannt, dass sich die Verwaltung darüber ernsthafte Gedanken macht, das Halteverbot umzusetzen, aber auch verkehrsberuhigende Maßnahmen in diesem Bereich überlegt werden, wie z. B. Kurzzeitparkplätze, die für eine gemäßigte Geschwindigkeit sorgen sollen.
4. **GRM Dirsch** erkundigt sich bezüglich der Baumaßnahme H7, da dort im Außenbereich derzeit wenig bis gar kein grün mehr vorhanden und sogar geschottert ist. Verwaltungsmitarbeiterin Frau Klar erläutert dazu, dass der Untergrund derzeit vorbereitet wird um einen tragfähigen Untergrund für die künftige Begrünung zu schaffen. Der jetzige Zustand ist also nur Vorübergehend.
5. **GRM Braun** fragt im Namen der Volleyballabteilung des SV Bubenreuth an, ob man für das geplante Beachvolleyballfeld auf die Unterstützung des Bauhofs bezüglich der notwendigen Auskofferung hoffen könnte. Der Vorsitzende sichert die Unterstützung des Bauhofes dafür zu.

Nachdem nicht absehbar ist, wann es wieder eine nichtöffentliche Bauausschusssitzung geben wird, verteilt der **Vorsitzende** nach Behandlung aller Tagesordnungspunkte, nachdem alle Zuhörer die Sitzung verlassen haben, das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.01.2024 an die anwesenden Bauausschussmitglieder. Nach kurzer Durchsicht wird festgehalten, dass keine Einwände gegen die Niederschrift bestehen.

Ende: **19:23** Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Michaela Gundermann
Schriftführerin