

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 10.03.2020
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:53 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Neubau Produktionslagerfläche mit Sozialtrakt und Umbau/Erweiterung Verwaltungsgebäude mit Personalaufenthalt auf Fl.Nrn. 1339/2, 1339/3 und 1333/4, Gemarkung Unnersdorf (Hausen 3 und 2)
 - 1.2. Bauantrag über Errichtung einer Satteldachgaube auf dem bestehenden Wohnhaus Bauersgasse 20 (Fl.Nr. 897, Gemarkung Bad Staffelstein)
 - 1.3. Bauantrag über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 164, Gemarkung Nedensdorf (Mainstraße 27)
 - 1.4. Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage und Geräte-raum auf Fl.Nr. 1645/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Straße 46)
 - 1.5. Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 12, Gemarkung Wiesen (Draisdorfer Weg 1)
 - 1.6. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 142/1, Gemarkung Schönbrunn (Staffelsteiner Straße)
 - 1.7. Bauantrag über Errichtung eines Streusalzsilos mit 75 m³ auf Fl.Nr. 1972, Gemarkung Bad Staffelstein (Oberauer Straße)
 - 1.8. TEKTUR zum genehmigten Bauantrag zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstraße 15 - 23)
 - 1.9. TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle mit Werkstatt und Büroraum auf Fl.Nr. 1999/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Äußerer Frankenring 5)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 613, Gemarkung Stadel (Zur Kapelle 16, Püchitz)

- 2.2. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Dientzenhofer Str. 10)
- 2.3. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 101, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstraße)
- 2.4. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unterzettlitz Süd" zur Errichtung eines Carport auf Fl.Nr. 142/14, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 10)

Begrüßung

Erster Bürgermeister Kohmann eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Baupläne
TOP 1.1	Bauantrag über Neubau Produktionslagerfläche mit Sozialtrakt und Umbau/Erweiterung Verwaltungsgebäude mit Personalaufenthalt auf Fl.Nrn. 1339/2, 1339/3 und 1333/4, Gemarkung Unnersdorf (Hausen 3 und 2)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Produktionslagerfläche mit Sozialtrakt und Umbau/Erweiterung eines Verwaltungsgebäudes mit Personalaufenthalt auf Fl.Nrn. 1339/2, 1339/3 und 1333/4, Gemarkung Unnersdorf (Hausen 3 und 2), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Errichtung einer Satteldachgaube auf dem bestehenden Wohnhaus Bauersgasse 20 (Fl.Nr. 897, Gemarkung Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Satteldachgaube auf dem bestehenden Wohnhaus Bauersgasse 20 (Fl.Nr. 897, Gemarkung Bad Staffelstein) wird erteilt. Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Ein Stadtrat nahm wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 164, Gemarkung Nedensdorf (Mainstraße 27)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein erteilt die isolierte Befreiung (Art. 63 Abs. 2 BayBO) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nedensdorf“ zur Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 164, Gemarkung Nedensdorf (Mainstraße 27).

Die Doppelgarage mit einer Grundfläche von 6 m x 6,69 m fällt unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO (überdachte Stellplätze < 50 m²), sodass hierfür kein Bauantrag erforderlich ist. Das Vorhaben liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nedensdorf“ und bedarf zu dessen Verwirklichung einer isolierten Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich des Garagenstandortes. Im Plangebiet liegen schon mehrere ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor, die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor, sodass die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann. Die Zuständigkeit obliegt der Stadt Bad Staffelstein (Art. 63 Abs. 2 BayBO). Der angezeigte Abbruch des Gartenhauses ist ebenfalls verfahrensfrei (Art. 57 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BayBO), da das Gebäude selbst unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO fällt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.4	Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage und Geräteraum auf Fl.Nr. 1645/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Straße 46)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage und Geräteraum auf Fl.Nr. 1645/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Straße 46), wird vorbehaltlich der gesicherten Erschließung erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Bad Staffelstein - An der Unterzettlitzer Straße“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Der schriftliche Nachweis der dinglichen Sicherung der Zufahrt sowie der Kanal- und Wasserleitungen über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1645, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Straße 48) ist noch zu erbringen, da dieser den Bauantragsunterlagen nicht beigelegt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.5	Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 12, Gemarkung Wiesen (Draisdorfer Weg 1)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 12, Gemarkung Wiesen (Draisdorfer Weg 1), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 142/1, Gemarkung Schönbrunn (Staffelsteiner Straße)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 142/1, Gemarkung Schönbrunn (Staffelsteiner Straße), wird vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Für die noch herzustellende Stichstraße ist noch ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Planungen hierzu sind nahezu abgeschlossen, aktuell wird noch an einer Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung gearbeitet, da eine Versickerung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist. Dies wurde bei einer Bodensondage durch einen Geologen festgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Errichtung eines Streusalzsilos mit 75 m³ auf Fl.Nr. 1972, Gemarkung Bad Staffelstein (Oberauer Straße)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Streusalzsilos mit 75 m³ auf Fl.Nr. 1972, Gemarkung Bad Staffelstein (Oberauer Straße), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	TEKTUR zum genehmigten Bauantrag zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstraße 15 - 23)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum genehmigten Bauantrag zur Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern auf Fl.Nr. 1633, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstraße 15 - 23), wird erteilt.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung wird durch die Teilung der Penthousewohnung der Nachweis zwei weiterer Stellplätze erforderlich. Somit sind auf dem

Grundstück künftig 70 Stellplätze vorzuhalten, nach dem mit der Tektur vorgelegten Stellplatzplan sind tatsächlich 72 Stellplätze vorhanden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

Bevor der Tagesordnungspunkt 1.9 aufgerufen wurde, bat der Gremiumsvorsitzende um Behandlung der Tektur, das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

TOP 1.9	TEKTUR zum genehmigten Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle mit Werkstatt und Büroraum auf Fl.Nr, 1999/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Äußerer Frankenring 5)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum genehmigten Bauantrag über Errichtung einer Lagerhalle mit Werkstatt und Büroraum auf Fl.Nr, 1999/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Äußerer Frankenring 5), wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 2.1	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 613, Gemarkung Stadel (Zur Kapelle 16, Püchitz)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 613, Gemarkung Stadel (Zur Kapelle 16, Püchitz), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann grundsätzlich entsprochen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung über das städtische Weggrundstück Fl.Nr. 611, Gemarkung Stadel, gesichert ist. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche wurde im Zuge dessen Gesamtfortschreibung mit vorgenommen.

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung der angrenzenden Ackergrundstücke ist zur Verlängerung des Weggrundstücks Fl.Nr. 611, Gem. Stadel, eine entsprechende Teilfläche an die Stadt zu veräußern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Dientzenhofer Str. 10)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 113/2, Gemarkung Grundfeld (Dientzenhofer Str. 10), wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann zugestimmt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Das Vorhaben stellt einen „Lückenschluss“ entlang der Dientzenhoferstraße dar, sodass die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist, im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Damit das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird, sollte sich, wie seitens des Bauherrn angeboten, die Firsthöhe an der des bereits bestehenden Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 113/4, Gemarkung Grundfeld, orientieren. Im Zuge der Kanalerschließung des Nachbargrundstücks, die demnächst ausgeführt wird, ist auch ein Hausanschluss für das angedachte Baugrundstück mit vorgesehen. Somit kann auch die notwendige Erschließung als gegeben angesehen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 101, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstraße)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 101, Gemarkung Wolfsdorf (Stadtstraße), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann zugestimmt werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Teil des derzeitigen Ackergrundstückes als Wohnbaufläche dargestellt. Damit das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt wird, sollte sich die bauliche Gestaltung des Wohngebäudes an den in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Zur Klarstellung wird festgehalten, dass einer baulichen Entwicklung außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ohne Bauleitplanung keine weitere Bebauung auf dem Grundstück zugelassen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unterzettlitz Süd" zur Errichtung eines Carport auf Fl.Nr. 142/14, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 10)
----------------	--

Beschluss:

Die beantragte isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unterzettlitz Süd" zur Errichtung eines Carport auf Fl.Nr. 142/14, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 10), wird erteilt.

Das Vorhaben fällt unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO (überdachte Stellplätze < 50 m²) und unter die Abstandsflächenfreiheit des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 2 BayBO. Da es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz Süd“ liegt, bedarf es jedoch einer Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen (Art. 63 Abs. 2 BayBO), da sich der Gebäudestandort außerhalb der darin festgesetzten Flächen befindet.

Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) kann erteilt werden, da städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits ähnlich gelagerte Bezugsfälle vorhanden sind und nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, da alle Nachbarunterschriften vollständig vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0