

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 07.06.2016
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:04 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, 1 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag von Frau und Herrn Schöffner über Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 414/2, Gemarkung Altenbanz
 - 1.2. Bauantrag von Herrn Schütz über Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes und Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 66, Gemarkung Stublang
 - 1.3. Bauantrag von Frau und Herrn Ziemann über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 114, 109/4, 113/19, Gemarkung Stublang
 - 1.4. Bauantrag von Herrn Pornschlegel über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 364, Gemarkung Nedensdorf
 - 1.5. Bauantrag von Frau Schiffner über Errichtung von Flachdachgauben an bestehendem Mehrfamilienwohnhaus und Ausbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss auf Fl.Nr. 759, Gemarkung Horsdorf
 - 1.6. Bauantrag von Frau Kalb über Ausbau des Dachgeschosses in einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 84, Gemarkung Wolfsdorf
 - 1.7. Bauantrag von Herrn Zillig über Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschanlage auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.8. Bauantrag der Herren Wagner und Lutz zum Dachumbau bei einem Wochenendhaus auf Fl.Nr. 1164/2, Gemarkung Unnersdorf
 - 1.9. Bauantrag von Herrn und Frau Mackert über Anbau an das bestehende Garagengebäude auf Fl.Nr. 1785/17, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.10. Bauantrag von Herrn und Frau Teuchgräber über Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles im Außenbereich
 - 1.11. Bauantrag von Frau Neupert über Nutzungsänderung des Erdgeschosses eines Gewerbegebäudes in Wohnungen auf Fl.Nrn. 1842, 1842/14, Gemarkung Bad Staffelstein

2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage von Herrn Schütz und Frau Müller über Anhebung des Daches an der Westseite auf dem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nrn. 326/1 und 327, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.2. Bauvoranfrage von Frau und Herrn Meixner über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 1780, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.3. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtengasse" zum Bau einer Gartenhütte hinter der Garage durch Herrn Hacker auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.4. Antrag von Herrn Geuß auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 37/Teilfl., Gemarkung Altenbanz

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 von Frau und Herrn Schöffner über Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 414/2, Gemarkung Altenbanz
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau und Herr Schöffner haben einen Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 414/2, Gemarkung Altenbanz, eingereicht.

Die Überdachung erstreckt sich auf Höhe des Erdgeschosses über die komplette südwestliche Hauswand.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau und Herrn Schöffner über Errichtung einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 414/2, Gemarkung Altenbanz, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag von Herrn Schütz über Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes und Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 66, Gemarkung Stublang
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Schütz hat einen Bauantrag über Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes und Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 66, Gemarkung Stublang, eingereicht.

Das Nebengebäude soll anstelle des Bestandsgebäudes grenzständig errichtet werden. Bezüglich der dadurch erforderlichen Abstandsflächen wurde mit dem Bauantrag ein Antrag auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gestellt, über den das Landratsamt Lichtenfels zuständigkeitshalber zu entscheiden hat. 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.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Schütz über Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes und Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 66, Gemarkung Stublang, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.3	Bauantrag von Frau und Herrn Ziemann über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 114, 109/4, 113/19, Gemarkung Stublang
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau und Herr Ziemann haben einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 114, 109/4, 113/19, Gemarkung Stublang, eingereicht.

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 im direkten Kirchengrundstück des Ortes ein.

Der Gremiumsvorsitzende wies auf die Baupflicht innerhalb von 3 Jahren hin. Ansonsten geht das Baugrundstück an die Stadt Bad Staffelstein zurück.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau und Herrn Ziemann über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 114, 109/4, 113/19, Gemarkung Stublang, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.4	Bauantrag von Herrn Pornschlegel über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 364, Gemarkung Nedensdorf
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Pornschlegel hat einen Bauantrag über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 364, Gemarkung Nedensdorf, eingereicht.

Die 7 x 14,05 m große selbständig nutzbare Halle soll in direktem Anschluss an die südöstlich angrenzende Bestandshalle angebaut werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und beim Vorliegen einer landwirtschaftlichen Privilegierung dort nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Erster Bürgermeister Kohmann merkte an, dass für das Bauvorhaben kein neuer Standort gebraucht werde und somit man dem zustimmen könne.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Pornschlegel über Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 364, Gemarkung Nedensdorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.5	Bauantrag von Frau Schiffner über Errichtung von Flachdachgauben an bestehendem Mehrfamilienwohnhaus und Ausbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss auf Fl.Nr. 759, Gemarkung Horsdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Schiffner hat einen Bauantrag über Errichtung von Flachdachgauben an bestehendem Mehrfamilienwohnhaus und Ausbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss auf Fl.Nr. 759, Gemarkung Horsdorf, eingereicht.

Im Zuge der Maßnahme soll das Ober- und Dachgeschoss des Bestandsgebäudes zu einer abgeschlossenen Wohnung umgebaut und im Kellergeschoss eine zusätzliche Einliegerwohnung geschaffen werden.

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 vor.

Durch die Wohnraumerweiterung sind nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, was aufgrund der Grundstücksgröße jedoch unproblematisch sein dürfte.

Der Gremiumsvorsitzende verwies darauf, dass man die alte Substanz für den Umbau verwende, was sehr zu begrüßen sei.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Schiffner über Errichtung von Flachdachgauben an bestehendem Mehrfamilienwohnhaus und Ausbau einer Einliegerwohnung im Untergeschoss auf Fl.Nr. 759, Gemarkung Horsdorf wird erteilt.

Durch die Wohnraumerweiterung sind nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag von Frau Kalb über Ausbau des Dachgeschosses in einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 84, Gemarkung Wolfsdorf
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Kalb hat einen Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses in einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 84, Gemarkung Wolfsdorf, eingereicht.

Im Dachgeschoss soll eine abgeschlossene Wohneinheit errichtet werden.

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. Durch die Wohnraumerweiterung sind nach den Maßgaben der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, was die Größe des Baugrundstückes jedoch grundsätzlich zulässt.

Erster Bürgermeister Kohmann wies auf die Verdichtung im Bestand hin.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Kalb über Ausbau des Dachgeschosses in einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 84, Gemarkung Wolfsdorf, wird erteilt.

Durch die Wohnraumerweiterung sind nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag von Herrn Zillig über Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschanlage auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Zillig hatte bereits eine Tektur zum Bauantrag über Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschanlage auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht, über den der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 03.02.2015 Beschluss fasste.

Hinsichtlich der Betriebsgebäude wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt, den Stellplätzen entlang der Staatsstraße sowie der bestehenden Werbeanlage wurde nicht zugestimmt, da sich das staatliche Bauamt in einer Stellungnahme damals negativ dazu äußerte („Anbauverbotszone“).

Zwischenzeitlich wurden weitere Gespräche zwischen dem Bauwerber, dem Landratsamt, dem Staatlichen Bauamt sowie der Stadt Bad Staffelstein geführt. Mit E-Mail vom 12.05.2016 äußerte

sich das Staatliche Bauamt unter Berücksichtigung aller Belange des Antragstellers nochmals dahingehend, dass von dort die errichteten Stellplätze sowie der Werbepylon ausnahmsweise geduldet würden. Durch das Landratsamt wurde die Stadt nun aufgrund der geänderten Sachlage angehalten, nochmals über die Einvernehmenserteilung zu entscheiden.

Aus Sicht des Stadtbauamtes könnte einer Einvernehmenserteilung zugestimmt werden, da im Mündungsbereich zur Staatsstraße St 2197 durch das Vorhaben keine Sichtbeeinträchtigung besteht. Das Grundstück liegt zudem im Bereich der Stellplätze etwas tiefer als die Fahrbahn der Staatsstraße.

Bauamtsleiter Hess fügte hinzu, dass ein Ortstermin am besagten Grundstück stattfand. Das Staatliche Bauamt erklärte, dass normalerweise die Ortsstraße verlegt werden müsste. Da dies aber zu aufwendig wäre und auch keine Sichtbehinderung für den Verkehr vorliegt, dulde man die Stellplätze und die bestehende Werbeanlage ausnahmsweise.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag von Herr Zillig über Errichtung eines Betriebsgebäudes, Verkaufsflächen für Automobile und einer SB-Waschanlage auf Fl.Nr. 983, Gemarkung Bad Staffelstein wird auch für die Stellplätze entlang der Staatsstraße sowie für den bestehenden Werbepylon erteilt.

Das Staatliche Bauamt hat sich zwischenzeitlich dahingehend geäußert, dass von dort die errichteten Stellplätze sowie der Werbepylon ausnahmsweise geduldet würden. Zudem besteht im Mündungsbereich zur Staatsstraße St 2197 durch das Vorhaben keine Sichtbeeinträchtigung, das Grundstück liegt zudem im Bereich der Stellplätze etwas tiefer als die Fahrbahn der Staatsstraße.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.8	Bauantrag der Herren Wagner und Lunz zum Dachumbau bei einem Wochenendhaus auf Fl.Nr. 1164/2, Gemarkung Unnersdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Herren Wagner und Lunz haben einen Bauantrag zum Dachumbau bei einem Wochenendhaus auf Fl.Nr. 1164/2, Gemarkung Unnersdorf (Ferienhausgebiet bei Hausen), eingereicht.

Dabei soll das undichte Dach saniert und entlang der Hauptfirstrichtung auf 45° Dachneigung angehoben werden. Die Dachneigung des Querbaus bleibt wie bestehend mit 30° Dachneigung erhalten.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wurde dort ursprünglich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Die beantragte Maßnahme ist genehmigungspflichtig, stellt jedoch keine wesentliche Änderung des Bestandsgebäudes dar, sodass aus Sicht des Stadtbauamtes keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. Demnach kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Herren Wagner und Lunz zum Dachumbau bei einem Wochenendhaus auf Fl.Nr. 1164/2, Gemarkung Unnersdorf (Ferienhausgebiet bei Hausen) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	Bauantrag von Herrn und Frau Mackert über Anbau an das bestehende Garagengebäude auf Fl.Nr. 1785/17, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Mackert haben einen Bauantrag über Anbau an das bestehende Garagengebäude auf Fl.Nr. 1785/17, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei soll die bestehende Garage im weiteren Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze um einen 8,3m x 2,85 m großen Anbau erweitert werden. Dadurch wird das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil I“ und bedarf zu dessen Realisierung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Überschreitung des Baufensters in westliche Richtung
- Dachform als Pultdach, statt wie festgesetzt Satteldach oder ähnlich Hauptdach

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind die beantragten Befreiungen städtebaulich vertretbar, ähnlich gelagerte Bezugsfälle liegen bereits vor. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Mackert über Anbau an das bestehende Garagengebäude auf Fl.Nr. 1785/17, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil I“ hinsichtlich Überschreitung des Baufensters sowie der Dachform werden ebenfalls erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.10	Bauantrag von Herrn und Frau Teuchgräber über Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles im Außenbereich
-----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Teuchgräber haben einen Bauantrag über Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles für 225 Legehennen im Außenbereich gestellt.

Der mobile Hühnerstall soll in Form eines Anhängers mit einer Abmessung von 10,44 m x 3,55 m und 3,86 m Höhe auf den umliegenden Grundstücken der Unterbringung und Haltung von 225 Legehennen dienen.

Der mobile Hühnerstall erfüllt den Tatbestand einer baulichen Anlage (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO) und bedarf einer Baugenehmigung (Art. 55 BayBO). Die Grundstücke, auf denen die bauliche Anlage bewegt wird, werden dabei als wirtschaftliche Einheit gewertet. Die Anforderungen nach Art. 4 Abs. 3 BayBO (Zufahrt über einen befahrbaren öffentlichen Weg) wären dabei grundsätzlich erfüllt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und bedarf zu dessen Realisierung einer landwirtschaftlichen Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Grundstücke Fl.Nrn. 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, Gemarkung Bad Staffelstein, auf denen der Stall bewegt werden soll, sind im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Staffelstein als mögliche Wohn- bzw. Mischbauflächen dargestellt. Zudem stehen Überlegungen für ein Verkehrskonzept in diesem Areal im Raum. Da der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden soll und konkrete Planungen noch nicht vorliegen, wird seitens der Bauverwaltung nach Rücksprache mit dem Landratsamt Lichtenfels und unter Berücksichtigung der Belange des Bauwerbers empfohlen, aus vorstehenden Gründen die Erteilung gemeindlichen Einvernehmens auf einen Zeitraum von fünf Jahren zu befristen.

Der Gremiums vorsitzende erklärte, dass das Bauvorhaben der derzeitigen Agrarpolitik mit den niedrigen Preisen für die landwirtschaftlichen Produkte geschuldet ist.

Stadtrat Richter fragte nach dem Lärmschutz bei Hühnern, Bauamtsleiter Hess erklärte, dass ein immissionsschutzrechtliches Verfahren erst bei der Haltung von mehreren Tausend Hühnern gefordert wird. Das Hühnermobil werde alle 14 Tage umgestellt, über den notwendigen Flächenbedarf der Anlage konnte jedoch keine Aussage getroffen werden, da bei der Eingabeplanung keine Angaben gemacht wurden. Stadtrat Schnapp äußerte, dass man der Empfehlung des Landratsamtes Lichtenfels folgen sollte. Erster Bürgermeister Kohmann erläuterte, dass man sich bei einer genehmigten Nutzungsdauer von 5 Jahren auch entsprechend bindet, die Stadt dadurch in ihren Planungen eingeschränkt werden könne.

Im Gremium zeichnete sich nach einiger Zeit die einheitliche Meinung ab, dass man auf Grund der momentan geplanten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und Entwicklung eines Verkehrskonzeptes im Bereich Untere bzw. Obere Gartenstraße zur St2204 hin, das gemeindliche Einvernehmen auf drei Jahre zu befristen. Bei genauer Festlegung der Flächen außerhalb des möglichen Entwicklungsgebietes wird optional die Einvernehmenserteilung für 5 Jahre in Aussicht gestellt. Seitens der Stadt Bad Staffelstein besteht in jedem Fall Gesprächsbereitschaft.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Teuchgräber über Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles für 225 Legehennen im Außenbereich (Fl.Nrn. 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, Gemarkung Bad Staffelstein) wird für die Dauer von drei Jahren und unter Vorliegen der landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Die Befristung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass die Stadt Bad Staffelstein im Bereich der im Bauantrag aufgeführten Grundstücke teilweise anderweitige Planungsabsichten verfolgt, diese jedoch nicht konkret genug sind. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Staffelstein wird gerade zu den bestehenden Überlegungen zur Entwicklung eines Verkehrskonzeptes fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.11	Bauantrag von Frau Neupert über Nutzungsänderung des Erdgeschosses eines Gewerbegebäudes in Wohnungen auf Fl.Nrn. 1842, 1842/14, Gemarkung Bad Staffelstein
---------------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Neupert hat einen Bauantrag über Nutzungsänderung des Erdgeschosses eines Gewerbegebäudes in Wohnungen auf Fl.Nr. 1842, 1842/14, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei sollen im Erdgeschoss des leerstehenden Gewerbeobjektes acht barrierefreie Wohneinheiten geschaffen werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen.

Für das Vorhaben sind nunmehr insgesamt 35 Stellplätze nachzuweisen. Im Zuge der ursprünglichen Baugenehmigung wurden 37 Stellplätze anerkannt und genehmigt, sodass für das Vorhaben vollumfänglicher Bestandschutz in dieser Hinsicht besteht (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Durch das Planungsbüro wurden 32 nutzbare Stellplätze ermittelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Neupert über Nutzungsänderung des Erdgeschosses eines Gewerbegebäudes in Wohnungen auf Fl.Nr. 1842, 1842/14, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage von Herrn Schütz und Frau Müller über Anhebung des Daches an der Westseite auf dem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nrn. 326/1 und 327, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Schütz und Frau Müller haben eine Bauvoranfrage über Anhebung des Daches an der Westseite auf dem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nrn. 326/1 und 327, Gemarkung Bad Staffelstein, gestellt.

Dabei soll die östliche Traufwand um 1,25 m (gesamt mit bestehendem Kniestock von 0,75 m um 1,95 m) angehoben sodass sich die künftige Dachneigung auf dieser Seite statt der vorhandenen 35° nur noch auf 17° beläuft. Dadurch soll im Dachgeschoss des bestehenden Wohngebäudes (Grundfläche ca. 8,5m x 12,5 m) mehr Wohnfläche generiert werden.

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.

Bürgermeister Kohmann freute sich, dass in dieser Sitzung bereits das dritte Bauvorhaben einer jungen Familie, die in das Stadtgebiet zuziehen möchte, behandelt wird.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Schütz und Frau Müller über Anhebung des Daches an der Westseite auf dem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nrn. 326/1 und 327, Gemarkung Bad Staffelstein, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage von Frau und Herrn Meixner über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 1780, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau und Herr Meixner haben eine Bauvoranfrage über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 1780, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen:

- Kniestockhöhe 1 m statt wie festgesetzt max. 50 cm
- Dachüberstände an Ortgang und Traufe 1 m, statt wie festgesetzt 40 cm bzw. 50 cm
- Breite der Dachaufbauten zwischen 2 m und 3,20 m, statt wie festgesetzt max. 1,5 m
- Dachfarbe anthrazit, statt wie festgesetzt ziegelrot
- Fassadenfarbe reinweiß, statt wie festgesetzt abgetöntes Weiß
- Ausbildung des Garagendaches als Satteldach statt wie festgesetzt als Flachdach
- Überschreitung der Baufenster für Wohn- und Garagengebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen hinsichtlich Garagenstandort und Dachform der Garage ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor, sodass die erforderlichen Befreiungen erteilt werden können, ebenso für die Dachaufbauten und die Dachfarbe.

Die bislang zugestandene Kniestockhöhe belief sich im Plangebiet bislang auf max. 75 cm, bei den Dachüberständen max. 1 m traufseitig und 85 cm am Ortgang. Als Fassadenfarbe wurden bislang nur abgetöntes Weiß oder andere, ebenfalls abgetönte Farben verwandt. Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, zur Wahrung des Vertrauensschutzes der bisherigen Bauherren, die weiteren Befreiungen in dem bisherigen Umfang zu erteilen.

Der Gremiumsvorsitzende betonte, dass der Bauwerber vor dem Betonieren der Bodenplatte mit dem Bauamt in Kontakt treten soll, um die Höhenentwicklung des Gebäudes abzustimmen.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Frau und Herrn Meixner über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 1780, Gemarkung Bad Staffelstein wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“, in dessen Geltungsbereich das Baugrundstück liegt, werden wie folgt erteilt:

- Kniestockhöhe 75 cm statt wie festgesetzt max. 50 cm
- Dachüberstände an Ortgang 85 cm und Traufe 1 m, statt wie festgesetzt 40 cm bzw. 50 cm
- Breite der Dachaufbauten zwischen 2 m und 3,20 m, statt wie festgesetzt max. 1,5 m
- Dachfarbe anthrazit, statt wie festgesetzt ziegelrot
- Ausbildung des Garagendaches als Satteldach statt wie festgesetzt als Flachdach
- Überschreitung der Baufenster für Wohn- und Garagengebäude
- Fassadenfarbe reinweiß statt wie festgesetzt abgetönter Weißton

Vor dem Betonieren der Bodenplatte ist die Höhenlage des Gebäudes mit dem Bauamt abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtengasse" zum Bau einer Gartenhütte hinter der Garage durch Herrn Hacker auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Hacker hat einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtengasse" zum Bau einer Gartenhütte hinter der Garage auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein, gestellt.

Das 5,3m lange, 2,4 m breite und 2,7 m hohe Gebäude soll in direktem Anschluss an die bestehende Garage entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Das Vorhaben ist grundsätzlich verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO, bedarf jedoch einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ (Art. 63 Abs. 2 BayBO), da es in dessen Geltungsbereich liegt hinsichtlich

- Errichtung eines Nebengebäudes > 7 m² außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche
- Überschreitung der dafür maximal zulässigen Traufhöhe von 2 m.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind die Befreiungen städtebaulich vertretbar, einige Bezugsfälle liegen bereits vor. Die erforderliche Nachbarunterschrift liegt vor.

Da durch die Garage und das Nebengebäude die Gesamtlänge von 9 m überschritten wird und somit Abstandsflächen erforderlich werden, wurde zeitgleich auch ein Antrag auf Abweichung hinsichtlich Abstandsflächenrecht gestellt, über den jedoch zuständigkeithalber das Landratsamt Lichtenfels zu entscheiden hat.

Beschluss:

Die von Herrn Hacker beantragten isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtengasse" zum Bau einer Gartenhütte hinter der Garage auf Fl.Nr. 1402/28, Gemarkung Bad Staffelstein, werden wie folgt erteilt:

- Errichtung eines Nebengebäudes > 7 m² außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche
- Überschreitung der dafür maximal zulässigen Traufhöhe von 2 m.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Bevor der Tagesordnungspunkt 2.4 vom Gremiumsvorsitzenden aufgerufen wurde, bat dieser wegen Dringlichkeit um Aufnahme des Antrages in die Tagesordnung. Der Bauausschuss signalisierte seine Zustimmung.

TOP 2.4	Antrag von Herrn Geuß auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 37/Teilfl., Gemarkung Altenbanz
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Geuß hat die Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 37/Teilfl., Gemarkung Altenbanz, vom 05.09.2001 (Az. des Landratsamtes Lichtenfels: SG31 2001-598) beantragt.

Gründe, die gegen die Verlängerung um weitere zwei Jahre (Art. 69 Abs. 2 BayBO) sprechen, sind nicht ersichtlich. Dem letztmals vorhergegangenen Verlängerungsantrag wurde durch den Bauausschuss mit Beschluss vom 01.07.2014 zugestimmt.

Ein Stadtrat war bei Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Beschluss:

Dem Antrag des Herrn Josef Geuß, über die Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 37/Teilfl., Gemarkung Altenbanz, vom 05.09.2001 (Az. des Landratsamtes Lichtenfels: SG31 2001-598) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0