

# SITZUNG

**Gremium:** Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

**Sitzungstag:** Dienstag, den 13.01.2015

**Beginn:** 14:00 Uhr

**Ende:** 14:30 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 11 anwesend, 1 entschuldigt, nicht 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 Leonhard Weis, Lichtenfels, über Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing
  - 1.2. Bauantrag von Silvia Schramm, Bad Staffelstein, auf Nutzungsänderung des Einfamilienwohnhauses zu Ferienwohnungen und Dachgeschossausbau, Fl.Nr. 1596/5, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 1.3. Bauantrag von Anton Zillig, Zapfendorf, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/16, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Antrag auf Vorbescheid von Florian Geuß, Altenbanz und Julia Kotschenreuther, Küps, über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 111, Gemarkung Altenbanz
  - 2.2. Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides von Michaela Meyer, Bad Staffelstein, zur Erweiterung der Pension auf Fl.Nr. 1906/13, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.3. Bauvoranfrage von Rainer Fischer, Altenbanz, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 136/Teifl., Gemarkung Altenbanz
  - 2.4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberend-Süd" mit integriertem Grünordnungsplan durch die Stadt Scheßlitz; hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

**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**

<b>TOP 1</b>	<b>Baupläne</b>
--------------	-----------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag von Leonhard Weis, Lichtenfels, über Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Leonhard Weis, 96215 Lichtenfels, hat einen Bauantrag über Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Linsenbühl“. Zur dessen Verwirklichung sind folgende Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen notwendig:

- Kniestock 75 cm, statt wie festgesetzt 25 cm
- Dachüberstand am Ortgang 50 cm, statt wie festgesetzt 25 cm
- Überschreitung der Gaubenbreite an der Südseite über 2/3 der Traufseite.

Dem Eingabeplan ging bereits eine Bauvoranfrage voraus, der der Bauausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2014 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt hat.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Leonhard Weis, 96215 Lichtenfels, über Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 681/24, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Linsenbühl“ werden wie folgt erteilt:

- Kniestock 75 cm, statt wie festgesetzt 25 cm
- Dachüberstand am Ortgang 50 cm, statt wie festgesetzt 25 cm
- Überschreitung der Gaubenbreite an der Südseite über 2/3 der Traufseite.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag von Silvia Schramm, Bad Staffelstein, auf Nutzungsänderung des Einfamilienwohnhauses zu Ferienwohnungen und Dachgeschossausbau, Fl.Nr. 1596/5, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Silvia Schramm, Bad Staffelstein, hat einen Bauantrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu Ferienwohnungen und Dachgeschossausbau, Fl.Nr. 1596/5, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und fügt sich nach dem

Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist für die beiden Ferienwohnungen (= Beherbergungsbetrieb) die Erteilung einer Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO notwendig, da diese in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Ausnahmeerteilung ist aus Sicht des Stadtbauamtes jedoch städtebaulich vertretbar.

Die erforderlichen drei Stellplätze werden im Bauantrag nachgewiesen, die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Silvia Schramm, Bad Staffelstein, auf Nutzungsänderung des Einfamilienwohnhauses zu Ferienwohnungen und Dachgeschossausbau, Fl.Nr. 1596/5, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hinsichtlich Zulassung von Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet wird erteilt, da diese städtebaulich vertretbar ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag von Anton Zillig, Zapfendorf, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/16, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Anton Zillig, 96199 Zapfendorf, hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/16, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Ziegelrot
- Dachüberstände am Ortgang 50 cm und an der Traufseite 65 cm, statt wie festgesetzt 20 cm bzw. 50 cm

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und wurden im Baugebiet bereits mehrfach zugestanden. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Anton Zillig, 96199 Zapfendorf, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1402/16, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ werden wie folgt erteilt:

- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Ziegelrot
- Dachüberstände am Ortgang 50 cm und an der Traufseite 65 cm, statt wie festgesetzt 20 bzw. 50 cm.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	---

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid von Florian Geuß, Altenbanz und Julia Kotschenreuther, Küps, über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 111, Gemarkung Altenbanz</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Florian Geuß, Altenbanz und Frau Julia Kotschenreuther, 96328 Küps, haben einen Antrag auf Vorbescheid über einen Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 111, Gemarkung Altenbanz, gestellt.

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

Bei der Eingabeplanung ist die Höhenlage des Gebäudes in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau mit dem Stadtbauamt abzustimmen und zeichnerisch darzustellen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid von Herrn Florian Geuß, Altenbanz und Frau Julia Kotschenreuther, 96328 Küps, über Wohnhausneubau mit Garage auf Fl.Nr. 111, Gemarkung Altenbanz, wird erteilt.

Bei der Eingabeplanung ist die Höhenlage des Gebäudes in Bezug auf das vorhandene Straßenniveau mit dem Stadtbauamt abzustimmen und zeichnerisch darzustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides von Michaela Meyer, Bad Staffelstein, zur Erweiterung der Pension auf Fl.Nr. 1906/13, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Michaela Meyer, Bad Staffelstein, hat einen Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Erweiterung der Pension auf Fl.Nr. 1906/13, Gemarkung Bad Staffelstein, um weitere zwei Jahre (Art. 70 Satz 3 BayBO) eingereicht.

Der ursprüngliche Vorbescheid des Landratsamtes Lichtenfels vom 23.06.2006 (Az. 2005-1035) wurde zuletzt am 05.11.2012 bis 23.01.2015 verlängert. Städtebauliche Gründe, die gegen eine weitere Verlängerung stehen würden, liegen aus der Sicht des Stadtbauamtes nicht vor, sodass dem Antrag zugestimmt werden kann.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides von Frau Michaela Meyer, Bad Staffelstein, zur Erweiterung der Pension auf Fl.Nr. 1906/13, Gemarkung Bad Staffelstein, (AktENZEICHEN des Landratsamtes Lichtenfels: 2005-1035) wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage von Rainer Fischer, Altenbanz, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 136/Teifl., Gemarkung Altenbanz</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Rainer Fischer, Altenbanz, hat eine Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 136/Teifl., Gemarkung Altenbanz, eingereicht.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Aufgrund der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sollte jedoch die nachbarliche Zustimmung zwingend gefordert werden, da von dort ggf. Abwehransprüche gegen eine Wohnbebauung geltend gemacht werden könnten. Die äußere Gestaltung des Wohnhauses (Dachform, Zahl der Geschosse) sollte an die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Wohngebäude angepasst werden.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Rainer Fischer, Altenbanz, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 136/Teifl., Gemarkung Altenbanz, wird - vorbehaltlich der nachbarlichen Zustimmung - bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Die äußere Gestaltung des Wohnhauses (Dachform, Zahl der Geschosse) ist an die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Wohngebäude anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberend-Süd" mit integriertem Grünordnungsplan durch die Stadt Scheßlitz; hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>
----------------	--

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Stadt Scheßlitz hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberend-Süd" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen und die Stadt Bad Staffelstein als Nachbarkommune im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Neuerrichtung eines „Netto-Marktes“ am Stadtrand. Aus Sicht des Stadtbauamtes werden Belange der Stadt Bad Staffelstein nicht berührt, sodass keine Einwände erhoben werden müssen.

**Beschluss:**

Die Stadt Bad Staffelstein erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberend-Süd" mit integriertem Grünordnungsplan durch die Stadt Scheßlitz im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, da deren Belange nicht berührt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

