

SITZUNG

Gremium: Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

Sitzungstag: Dienstag, den 07.04.2015

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 15:10 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 9 anwesend, 2 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 Ernst Göttlicher, Wiesen, über Errichtung eines Erkers und zweier Dachfenster auf einer bestehenden Doppelgarage, Fl.Nr. 172/1, Gemarkung Wiesen
 - 1.2. Bauantrag des Zweckverband Thermo- und Solbad Bad Staffelstein über Neubau von 27 Wohnmobil- und 46 PKW-Stellplätzen auf Fl.Nrn. 531 und 532/4, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.3. Bauantrag von Alexandra Hild-Grünwald, Lichtenfels, über Erweiterung der bestehenden Garage auf Fl.Nr. 65, Gemarkung Wolfsdorf
 - 1.4. Bauantrag von Frank Klarmann, Unnersdorf, über Ausbau von Zimmern im Bestandsgebäude mit Erweiterung um einen Personalraum auf Fl.Nr. 639, Gemarkung Unnersdorf
 - 1.5. Bauantrag der Fa. SENEX Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, Nürnberg, über Errichtung eines Seniorenpflegeheimes auf Fl.Nr. 647, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage von Tobias Knauer und Sabrina Eberth, Lichtenfels, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz
 - 2.2. Bauvoranfrage von Tony Kropp und Theresia Hümmer, Nahetal-Waldau, über Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Praxisraum auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.3. Bauvoranfrage von Kathrin Böhmer und Thorsten Wagner, Ebensfeld, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 32/T, Gemarkung Wiesen
 - 2.4. Sonstiges öffentlich

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 Ernst Göttlicher, Wiesen, über Errichtung eines Erkers und zweier Dachfenster auf einer bestehenden Doppelgarage, Fl.Nr. 172/1, Gemarkung Wiesen
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Ernst Göttlicher, Wiesen, hat einen Bauantrag über Errichtung eines Erkers und zweier Dachfenster auf einer bestehenden Doppelgarage auf Fl.Nr. 172/1, Gemarkung Wiesen, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Da der Dachraum auch weiterhin als Abstell- und nicht als Aufenthaltsraum genutzt wird, bleibt die Bestandsgarage insgesamt weiterhin abstandsflächenfrei.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Ernst Göttlicher, Wiesen, über Errichtung eines Erkers und zweier Dachfenster auf einer bestehenden Doppelgarage, auf Fl.Nr. 172/1, Gemarkung Wiesen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.2	Bauantrag des Zweckverband Thermoalsolbad Bad Staffelstein über Neubau von 27 Wohnmobil- und 46 PKW-Stellplätzen auf Fl.Nrn. 531 und 532/4, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Zweckverband Thermoalsolbad Bad Staffelstein hat einen Bauantrag über Neubau von 27 Wohnmobil- und 46 PKW-Stellplätzen auf Fl.Nrn. 531 und 532/4, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Kurbereich“ und bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich der Befestigung der Wohnmobilstellplätze. Diese soll mit Rasengittersteinen statt mit Schotterterrassen erfolgen. Aus städtebaulicher Sicht kann die Befreiung erteilt werden, der beabsichtigte Versickerungsgrad des Niederschlagswassers ist nahezu identisch. Die erforderliche Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt und auch nicht bei der Stadt beantragt.

In der anschließenden Diskussion begrüßte Stadtrat Mackert die Errichtung von Wohnmobil- und PKW-Stellplätzen, da diese dringend notwendig seien. Stadtrat Konietzko teilte ebenfalls diese Meinung, allerdings weiß er aus Gesprächen, dass eine Asphaltierung des gesamten Wohnmobilstellplatzes für die Benutzer vorteilhafter wäre als Rasengittersteine.

Erster Bürgermeister Kohmann entgegnete, dass man sich für die Rasengittersteine wegen der besseren Oberflächenentwässerung entschieden habe. Die Fahrspur auf dem Wohnmobilstellplatz werde aber asphaltiert.

Weiterhin kündigte er an, dass neben dem Busparkplatz weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Ein Stadtrat verließ während der Beratung um 14.06 Uhr die Sitzung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag des Zweckverband Thermoalbad Bad Staffelstein über Neubau von 27 Wohnmobil- und 46 PKW-Stellplätzen auf Fl.Nrn. 531 und 532/4, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Kurbereich“ hinsichtlich der Befestigung der Wohnmobilstellplätze mit Rasengittersteinen statt mit Schotterrasen wird ebenfalls erteilt.

Da Erster Bürgermeister Kohmann gleichzeitig auch turnusgemäß Verbandsvorsitzender des Zweckverbandes Thermoalbad Bad Staffelstein ist, durfte er nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht an der Abstimmung teilnehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.3	Bauantrag von Alexandra Hild-Grünwald, Lichtenfels, über Erweiterung der bestehenden Garage auf Fl.Nr. 65, Gemarkung Wolfsdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Alexandra Hild-Grünwald, Lichtenfels, hat einen Bauantrag über Erweiterung der bestehenden Garage auf Fl.Nr. 65, Gemarkung Wolfsdorf, 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 ein. Durch die Erweiterung zum öffentlichen Verkehrsgrund hin wird die nach § 5 Abs. 3 Stellplatz und Garagensatzung erforderliche Stauraummindesttiefe von 5 m noch eingehalten. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Alexandra Hild-Grünwald, Lichtenfels, über Erweiterung der bestehenden Garage auf Fl.Nr. 65, Gemarkung Wolfsdorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.4	Bauantrag von Frank Klarmann, Unnersdorf, über Ausbau von Zimmern im Bestandsgebäude mit Erweiterung um einen Personalraum auf Fl.Nr. 639, Gemarkung Unnersdorf
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Frank Klarmann, Unnersdorf, hat einen Bauantrag über Ausbau von Zimmern im Bestandsgebäude mit Erweiterung um einen Personalraum auf Fl.Nr. 639, Gemarkung Unnersdorf, eingereicht.

Das Vorhaben, mit dessen Realisierung bereits begonnen wurde (der Bau wurde durch das Landratsamt am 31.03.2015 eingestellt!), liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann ausnahmsweise zugelassen werden, da es der baulichen Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes dient und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhanden Gebäudebestand in angemessenem Umfang steht (§ 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB).

Für die drei zusätzlichen Zimmer werden drei zusätzliche Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frank Klarmann, Unnersdorf, über Ausbau von Zimmern im Bestandsgebäude mit Erweiterung um einen Personalraum auf Fl.Nr. 639, Gemarkung Unnersdorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.5	Bauantrag der Fa. SENEX Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, Nürnberg, über Errichtung eines Seniorenpflegeheimes auf Fl.Nr. 647, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firma SENEX Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, 90461 Nürnberg, hat einen Bauantrag über Errichtung eines Seniorenpflegeheimes auf Fl.Nr. 647, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark), eingereicht.

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

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung Bebauungsplan Kurbereich“ und bedarf folgender Befreiungen:

- Walmdach, statt wie festgesetzt Satteldach
- kleinere Überschreitungen des Baufensters in östliche und nordöstliche Richtung.

Durch das Baugrundstück führt derzeit die Kanaldruckleitung von Schönbrunn zum Pumpwerk „Ochsenanger“, die grundbuchamtlich in Form einer Dienstbarkeit gesichert ist. Bezüglich der notwendigen Umverlegung ist mit dem Bauwerber noch eine Vereinbarung zu schließen.

Stadtrat Schröder befürchtete, dass die vorgesehenen 32 Parkplätze für die Beschäftigten und den Besuchern nicht ausreichen werden.

Stellvertretender Bauamtsleiter Kestel erwiderte, dass laut städtischer Stellplatzsatzung nur 22 Parkplätze für dieses Bauvorhaben notwendig sind.

Der Stadtrat nahm ab 14.30 Uhr an der Beratung wieder teil.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Firma SENEX Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, 90461 Nürnberg, über Errichtung eines Seniorenpflegeheimes auf Fl.Nr. 647, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kurpark), wird erteilt.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung Kurbereich“ (Walmdach, statt wie festgesetzt Satteldach, kleinere Überschreitungen des Bau-fensters in östliche und nordöstliche Richtung) werden erteilt.

Bezüglich der notwendigen Umverlegung der dinglich gesicherten Kanaldruckleitung (Schön-brunn-Pumpwerk Ochsenanger) auf dem Baugrundstück ist vor Baubeginn mit dem Bauwerber eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
TOP 2.1	Bauvoranfrage von Tobias Knauer und Sabrina Eberth, Lichtenfels, über Errich-tung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Tobias Knauer und Frau Sabrina Eberth, Lichtenfels, haben eine Bauvoranfrage über Er-richtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsranderschließung Ost – Un-terzettlitz, entspricht jedoch wegen der deutlich veränderten Grundstücksgröße nicht dessen Festsetzungen. Aufgrund der aktuellen Grundstücksgrenzen wird zur Sicherung einer geordne-ten städtebaulichen Entwicklung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) die Änderung des Be-bauungsplanes dringend empfohlen. Ein entsprechender Entwurf wurde bereits durch das Stadtbauamt gefertigt, der notwendige Änderungsbeschluss sollte baldmöglichst im Stadtrat gefasst werden.

Da der Bebauungsplan keine rechtsverbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Geschoszahl sowie der Dachform und –neigung enthält und in der Umgebungsbebauung bereits Häuser mit zwei Vollgeschossen errichtet wurden, wird die von den Bauwerbern gewünschte Bauweise (Toskanahaus) zugestanden, sobald dieser geändert ist.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Tobias Knauer und Sabrina Eberth, Lichtenfels, über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz, wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben entspricht jedoch wegen der deutlich veränderten Grundstücksgröße nicht den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes Ortsranderschließung Ost - Unterzettlitz. Dem Stadtrat wird empfohlen, in einer seiner nächsten Sitzungen einen entsprechenden Ände-rungsbeschluss zu fassen. Ein Entwurf der Bauverwaltung liegt bereits vor.

Da der Bebauungsplan keine rechtsverbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Geschoszahl sowie der Dachform und –neigung enthält und in der Umgebungsbebauung bereits Häuser mit zwei Vollgeschossen errichtet wurden, wird die von den Bauwerbern gewünschte Bauweise (Toskanahaus) zugestanden, sobald dieser geändert ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage von Tony Kropp und Theresia Hümmer, Nahetal-Waldau, über Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Praxisraum auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Tony Kropp und Frau Theresia Hümmer, 98553 Nahetal-Waldau, haben eine Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Praxisraum auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

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

- Kniestockhöhe 1 m statt wie festgesetzt max. 50 cm
- Dachneigung 40° statt wie festgesetzt 42 – 50°

Bislang wurden im Baugebiet Befreiungen hinsichtlich Kniestockhöhe nur bis maximal 75 cm erteilt, die Minstdachneigung von 42° wurde ausnahmslos eingehalten.

Die Einrichtung eines Praxisraumes für Physiotherapie ist gem. § 13 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig, erfordert jedoch den Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes (somit insgesamt 3), was jedoch auf dem Grundstück unproblematisch sein dürfte.

Der notwendigen Auffüllung innerhalb des Grundstückes annähernd an das Straßenniveau kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Tony Kropp und Frau Theresia Hümmer, 98553 Nahetal-Waldau, über Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Praxisraum auf Fl.Nr. 819/29, Gemarkung Bad Staffelstein, wird in Aussicht gestellt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bischof-von-Dinkel-Straße“ hinsichtlich Kniestockhöhe wird bis zu 75 cm erteilt. Die Minstdachneigung von 42° ist einzuhalten.

Durch die Einrichtung eines Praxisraumes für Physiotherapie sind auf dem Grundstück insgesamt drei Stellplätze nachzuweisen. Der notwendigen Auffüllung innerhalb des Grundstückes annähernd an das Straßenniveau wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauvoranfrage von Kathrin Böhmer und Thorsten Wagner, Ebensfeld, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 32/T, Gemarkung Wiesen
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Kathrin Böhmer und Herr Thorsten Wagner, 96250 Ebensfeld, haben eine Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 32/T, Gemarkung Wiesen, gestellt. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist es dort ausnahmsweise nur zulässig, wenn öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) soll das Baugrundstück bei der anstehenden Fortschreibung von „Grünland“ in „Dorfgebiet“ geändert werden. Dies war die mehrheitliche Meinung während der Befahrung des Stadtgebietes durch den Stadtrat am 07.02.2015.

Die Entstehung einer Splittersiedlung oder Verfestigung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) ist durch das Vorhaben noch nicht ersichtlich, da das restliche Grundstück durch eine Streuobstwiese abgegrenzt wird und sich eng an den Gebäudebestand anfügt.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Baukörpers werden zwei Alternativen vorgeschlagen. „Variante 1“ als zweigeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem (18°) Zelt- bzw. Walmdach, „Variante 2“ in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Kniestock 75 cm, DM 45°). Aus Sicht des Stadtbauamtes sollte unter Berücksichtigung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB aufgrund der Hang- und Ortsrandlage und unter Berücksichtigung des vorhandenen umliegenden Gebäudebestandes „Variante 2“ gewählt werden.

Die Erschließung mit Wasser- und Kanalhausanschlüssen soll laut Antrag über das elterliche Anwesen (Fl.Nr. 31, Gemarkung Wiesen) erfolgen. Hier sollte eine entsprechende dingliche Sicherung ist bei Vorlage des Bauantrages nachgewiesen werden.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Frau Kathrin Böhmer und Herrn Thorsten Wagner, 96250 Ebensfeld, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 32/T, Gemarkung Wiesen, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Das Gebäude ist im Obergeschoss mit einem Satteldach zu versehen (Gemäß „Variante 2“ der Bauvoranfrage). Die Erschließung mit Wasser- und Kanalhausanschlüssen hat über das elterliche Grundstück Fl.Nr. 31, Gemarkung Wiesen, zu erfolgen. Eine entsprechende dingliche Sicherung ist bei Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4 Sonstiges öffentlich

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtrat Konietzko ist aufgefallen, dass im Bereich „Unterer Lauterdamm/Rotkreuzweg“ mehrere Verkehrsschilder aufgestellt sind. Der Gremiumsvorsitzende teilte mit, dass dies eine Auflage der Regierung im Zuge der Hochwasserfreilegungsmaßnahme war. Eine Nichteinhaltung hätte die Förderschädlichkeit zur Folge haben können.

Stadtrat Schrüfer wies auf die vermehrte Nichtbeachtung eines Stoppschildes in der Kirchstraße in Uetzing hin, da dieses versetzt worden und damit nicht so ersichtlich ist. Stellvertretender Bauamtsleiter Kestel entgegnete, dass die Versetzung mit Absicht vorgenommen wurde, da das Stoppschild vorher öfters in Mitleidenschaft gezogen worden ist. Er werde im Rahmen einer Verkehrsschau die Anbringung einer Haltelinie prüfen.

