

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 01.09.2015
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:50 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. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Bauvoranfrage von Frau Dippold über Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 327, Gemarkung Bad Staffelstein, mit einem Einfamilienhaus mit Garage
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag von Frau Eberth über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz
 - 2.2. Bauantrag von Herrn Dinkel und Frau Lieb über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 1490/4, Gemarkung Uetzing
 - 2.3. Bauantrag von Herrn Dinkel über Anbau eines Carports und einer Holzlege auf Fl.Nr. 1961/4, Gemarkung Uetzing
 - 2.4. Bauantrag von Herrn Lurz über Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche im 1. OG zur Wohnnutzung auf Fl.Nr. 16, Gemarkung Grundfeld
 - 2.5. Bauantrag von Frau Günther und Herrn Kaczmarcyk über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Einzelfertigteilgaragen auf Fl.Nr. 1402/27, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.6. Bauantrag von Herrn und Frau Hofmann über Carportneubau und Umbau des Wohnhauses auf Fl.Nr. 102/2, Gemarkung Schönbrunn
 - 2.7. Bauantrag der B&P Bauträger GmbH auf Errichtung einer Werbeanlage auf Fl.Nr. 1010/6, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 2.8. Bauantrag von Herrn Wendler über Errichtung einer Gerätehalle auf Fl.Nr. 1772, Gemarkung Unnersdorf
 - 2.9. Bauantrag der WEG Quellenhof über Errichtung einer Mülltonnenüberdachung mit Fahrradunterstand auf Fl.Nr. 15, Gemarkung Bad Staffelstein

- 2.10. Bauantrag von Herrn Hansen über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 96/10, Gemarkung Wiesen
- 2.11. Tektur zum Bauantrag von Herrn und Frau Lang über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (Ergänzung einer Terrassenüberdachung) auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein
- 2.12. Tektur zum Bauantrag von Herrn und Frau Zillig über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf Fl.Nr. 136/3, Gemarkung Schönbrunn
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Antrag der Fa. Mühlherr Kies & Beton GmbH & Co. KG auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportbetonmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf
 - 3.2. Bauvoranfrage von Herrn Reimann hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 1478, Gemarkung Unnersdorf mit einem Einfamilienhaus mit Garage
 - 3.3. Bauvoranfrage von Herrn Schorn über Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal mit einem Wohnhaus mit Garage
 - 3.4. Bauvoranfrage von Herrn Hellmuth über Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 731, Gemarkung Horsdorf
 - 3.5. Antrag auf Vorbescheid von Herrn Nüßlein bezüglich Umnutzung eines Wohngebäudes auf Fl.Nr. 171, Gemarkung Uetzing
 - 3.6. Befreiungsantrag für den Fettabscheider Pizzeria Casa Vecchia
 - 3.7. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

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

Öffentlicher Teil

TOP 1	Ortsbesichtigungen
--------------	---------------------------

TOP 1.1	Bauvoranfrage von Frau Dippold über Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 327, Gemarkung Bad Staffelstein, mit einem Einfamilienhaus mit Garage
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Dippold hat eine Bauvoranfrage über Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 327, Gemarkung Bad Staffelstein, mit einem Einfamilienhaus mit Garage eingereicht.

Zur Erlangung einer angemessenen Grundstücksgröße soll von den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 326/1, Gemarkung Bad Staffelstein, ca. 100 m² und Fl.Nr. 328, Gemarkung Bad Staffelstein, ca. 150 m² zugemessen werden. Das Grundstück Fl.Nr. 328, Gemarkung Bad Staffelstein befindet sich in städtischem Eigentum.

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

In der anschließenden Diskussion war man sich einig, dass eine grundsätzliche Bebauung des Grundstücks möglich sei. Das Bauvorhaben soll jedoch hinsichtlich Lage und Größe so bemessen sein, das es zum Grundstück passt. Hierbei soll ggf. mehr vom in Familienbesitz befindlichen Grundstück Fl.Nr. 326/1, Gem. Bad Staffelstein zugemessen werden. Einem Teilverkauf des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 327 Gem. Bad Staffelstein wurde ebenfalls nicht ausgeschlossen, jedoch nicht in der beantragten Größe.

Die Bauwerberin soll sich mit dem Stadtbauamt in Verbindung setzen und Details besprechen, um das Vorhaben zu konkretisieren. Danach wird der Antrag nochmals im Bauausschuss behandelt.

Ein Beschluss wurde daher nicht gefasst.

TOP 2	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 2.1	Bauantrag von Frau Eberth über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Eberth hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“ und entspricht dessen Festsetzungen, da als Bezugsmaßstab § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden ist. In der vorhandenen Umgebungsbebauung befinden sich bereits ähnlich verwirklichte Vorhaben hinsichtlich Geschosshöhe sowie Dachneigung und -form.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Dem Bauantrag ging bereits eine Bauvoranfrage voraus, der das Gremium die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt hat.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Eberth über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 78/14, Gemarkung Unterzettlitz, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag von Herrn Dinkel und Frau Lieb über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 1490/4, Gemarkung Uetzing
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Dinkel und Frau Lieb haben einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 1490/4, Gemarkung Uetzing, 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. Begrüßenswert ist die traditionell fränkische Bauweise am Rande des Ortskerns von Uetzing.

Die erforderliche Stauraumtiefe vor den Garagen von mind. 5 m zum öffentlichen Verkehrsgrund hin (§ 5 Abs. 3 Stellplatz- und Garagensatzung) wird eingehalten, da die Zufahrt zu diesen von der Ostseite des Grundstücks her erfolgt. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Das Gremium äußerte sich positiv über den ländlichen Stil des Bauvorhabens, dies füge sich damit in die Umgebungsbebauung gut ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Dinkel und Frau Lieb über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 1490/4, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag von Herrn Dinkel über Anbau eines Carports und einer Holzlege auf Fl.Nr. 1961/4, Gemarkung Uetzing
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Dinkel hat einen Bauantrag über Anbau eines Carports und einer Holzlege auf Fl.Nr. 1961/4, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Der Carport soll zwischen dem bestehenden Wohnhaus und Nebengebäude, die Holzlege dem Nebengebäude südlich vorgelagert, 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. Die erforderliche Abstandsflächenübernahme der Westwand der Holzlege auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2225, Gemarkung Uetzing, sowie die Nachbarunterschriften, liegen vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Dinkel über Anbau eines Carports und einer Holzlege auf Fl.Nr. 1961/4, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag von Herrn Lurz über Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche im 1. OG zur Wohnnutzung auf Fl.Nr. 16, Gemarkung Grundfeld
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Lurz hat einen Bauantrag über Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche im 1. OG zur Wohnnutzung auf Fl.Nr. 16, Gemarkung Grundfeld, eingereicht.

Dabei soll der direkt an das bestehende Wohnhaus angrenzende bislang landwirtschaftlich genutzte Gebäudebestand im ersten Obergeschoss zu Wohnzwecken umgebaut werden. An der Nordostseite soll die vorhandene Dachneigung zur Schaffung einer Loggia reduziert, an der Südwestseite (hofseitig) eine Balkonanlage fast über die komplette Fassadenbreite angebaut werden.

Durch die Nutzungsänderung wird nach § 3 Abs. 1 Stellplatz- und Garagensatzung der Nachweis von vier weiteren Stellplätzen erforderlich, was in Anbetracht der Grundstücksgröße unproblematisch sein dürfte. Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Lurz über Umnutzung einer bestehenden Lagerfläche im 1. OG zur Wohnnutzung auf Fl.Nr. 16, Gemarkung Grundfeld wird erteilt.

Die durch die Nutzungsänderung erforderlichen zusätzlichen vier Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauantrag von Frau Günther und Herrn Kaczmarcyk über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Einzelfertigteilgaragen auf Fl.Nr. 1402/27, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Günther und Herrn Kaczmarcyk haben einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Einzelfertigteilgaragen auf Fl.Nr. 1402/27, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

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

- Drehung der Hauptfirstrichtung um 90° (wg. Besserer Ausnutzung Solarenergie und Lichteinfall)
- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Ziegelrot
- Kniestockhöhe 75 cm, statt wie festgesetzt 50 cm
- Dachaufbauten in Form eines 3,5 m breiten Zwerchgiebels mit Flachdach, statt wie festgesetzt Dachgauben mit max. 1,5 m Breite mit Dacheindeckung in gleicher Form wie Hauptdach

Die beantragten Befreiungen wurden im Baugebiet bereits erteilt und sind städtebaulich vertretbar. Das geplante Flachdach der Garagen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse zu begrünen oder mit einem Satteldach zu versehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Günther und Herrn Kaczmarcyk über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Einzelfertigteilgaragen auf Fl.Nr. 1402/27, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

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

- Drehung der Hauptfirstrichtung um 90°
- Dachfarbe Anthrazit, statt wie festgesetzt Ziegelrot
- Kniestockhöhe 75 cm, statt wie festgesetzt 50 cm
- Dachaufbauten in Form eines 3,5 m breiten Zwerchgiebels mit Flachdach, statt wie festgesetzt Dachgauben mit max. 1,5 m Breite mit Dacheindeckung in gleicher Form wie Hauptdach

Das geplante Flachdach der Garagen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse zu begrünen oder mit einem Satteldach zu versehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Bauantrag von Herrn und Frau Hofmann über Carportneubau und Umbau des Wohnhauses auf Fl.Nr. 102/2, Gemarkung Schönbrunn
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Hofmann haben einen Bauantrag über Carportneubau und Umbau des Wohnhauses auf Fl.Nr. 102/2, Gemarkung Schönbrunn, eingereicht.

Der Carport ist genehmigungspflichtig, da er als Überdachung zwischen dem Wohnhaus und bestehendem Nebengebäude errichtet werden soll und somit mangels selbständiger Nutzbarkeit als Anbau zu beurteilen ist. Das Vorhaben befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Hofmann über Carportneubau und Umbau des Wohnhauses auf Fl.Nr. 102/2, Gemarkung Schönbrunn, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.7	Bauantrag der B&P Bauträger GmbH auf Errichtung einer Werbeanlage auf Fl.Nr. 1010/6, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firma B&P Bauträger GmbH hat einen Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage auf Fl.Nr. 1010/6, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und ist im dort vorliegenden Gebietstyp (Mischgebiet) grundsätzlich zulässig. Auf der Werbeanlage mit einer Höhe von 4,5 m und einer Breite von 3,5 m (Ansichtsfläche 3,5 m x 2,5 m, gesamt 8,75 m²) sollen die auf dem Grundstück entstehenden Wohnungen angepriesen werden. Unter Berücksichtigung und Abwägung der Lage des Vorhabens und des Werbezwecks sollte die Genehmigung zeitlich befristet werden. Seitens der Verwaltung werden längstens zwei Jahre vorgeschlagen.

In der anschließenden Diskussion kam die Werbeanlage für das geplante Pflegeheim, Am Kurpark 6 zur Sprache. Bauamtsleiter Hess führte hierzu aus, dass nach der Bayerischen Bauordnung die Werbeanlage zum Bauvorhaben gehört und damit verfahrensfrei ist. Diese müsse aber spätestens nach Vollendung des Bauvorhabens beseitigt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Firma B&P Bauträger GmbH auf Errichtung einer Werbeanlage auf Fl.Nr. 1010/6, Gemarkung Bad Staffelstein, wird längstens für die Dauer von zwei Jahren erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.8	Bauantrag von Herrn Wendler über Errichtung einer Gerätehalle auf Fl.Nr. 1772, Gemarkung Unnersdorf
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Wendler hat einen Bauantrag über Errichtung einer Gerätehalle auf Fl.Nr. 1772, Gemarkung Unnersdorf, eingereicht.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Mangels landwirtschaftlicher Privilegierung wäre das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dort ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erfolgt in diesem Bereich als Garten-/Grünland. Der Antragsteller übt die landwirtschaftliche Tätigkeit, zu dessen Zweck die Gerätehalle errichtet werden soll, im Nebenerwerb aus. Andere Belange, wie die Verunstaltung des Ortsbildes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) werden nicht berührt. Die Entstehung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) ist nicht zu befürchten, da das Baugrundstück im Osten mit einer als Biotop kartierten Hangkante, die zugleich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes darstellt, im Norden mit der Ortstraße und im Westen mit Bestandsgebäuden eingerahmt ist. Südlich befindet sich eine bereits genehmigte Gerätehalle von ähnlichem Ausmaß.

Die Erschließung erfolgt über die Hausener Straße, Wasser- und Kanalanschluss wird nicht benötigt, das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Das beantragte Außenbereichsvorhaben wäre als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB somit ausnahmsweise zulässig.

In der längeren Diskussion wies Stadtrat Schnapp darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im

Außenbereich befindet und man bei Genehmigung ein Präzedenzfall schaffen würde. Stadtrat Ziegler warf die Frage auf, wann man von der Ausübung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit spricht.

Die Mehrheit des Gremiums stand dem Bauvorhaben trotzdem positiv gegenüber, da sich dieses unauffällig in die Landschaft einfügt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Wendler über Errichtung einer Gerätehalle auf Fl.Nr. 1772, Gemarkung Unnersdorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 1

TOP 2.9	Bauantrag der WEG Quellenhof über Errichtung einer Mülltonnenüberdachung mit Fahrradunterstand auf Fl.Nr. 15, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) Quellenhof hat einen Bauantrag über Errichtung einer Mülltonnenüberdachung mit Fahrradunterstand auf Fl.Nr. 15, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.

Dabei soll hinter dem Gebäude nördlich des Verbindungsganges zum Nebengebäude ein entsprechender Zweckbau in Metallbauweise und Blecheindeckung errichtet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der WEG Quellenhof über Errichtung einer Mülltonnenüberdachung mit Fahrradunterstand auf Fl.Nr. 15, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

TOP 2.10	Bauantrag von Herrn Hansen über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 96/10, Gemarkung Wiesen
-----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herrn Hansen hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 96/10, Gemarkung Wiesen, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Döringstadter Straße“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgende Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen:

Dachfarbe Anthrazit statt wie festgesetzt Ziegelrot.

Außerdem ist auf der Garage statt des Flachdaches ein Satteldach zu errichten, dass eine flachere Neigung als das Hausdach haben soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Hansen über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 96/10, Gemarkung Wiesen, wird erteilt. Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Döringstadter Straße“ hinsichtlich Dachfarbe (Anthrazit statt Ziegelrot) wird erteilt.

Außerdem ist auf der Garage statt des Flachdaches ein Satteldach zu errichten, dass eine flachere Neigung als das Hausdach haben soll.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.11	Tektur zum Bauantrag von Herrn und Frau Lang über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (Ergänzung einer Terrassenüberdachung) auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein
---------------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Lang haben eine Tektur zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (Ergänzung einer Terrassenüberdachung) auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei soll an der Südseite des genehmigten Wohnhauses eine 5,20 m x 5,20 m große Terrassenüberdachung errichtet werden. Da die Tiefe der Terrassenüberdachung die verfahrensfrei zulässigen 3 m überschreitet (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. G BayBO), wird das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Die südliche Ecke der geplanten Überdachung überschreitet geringfügig das Baufenster. Eine Befreiung ist hier nicht erforderlich, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen.

Die erforderlichen Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück, die Nachbarunterschrift liegt vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag von Herrn und Frau Lang über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage (Ergänzung einer Terrassenüberdachung) auf Fl.Nr. 1402/19, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.12	Tektur zum Bauantrag von Herrn und Frau Zillig über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf Fl.Nr. 136/3, Gemarkung Schönbrunn
---------------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Zillig haben eine Tektur bezüglich ihres bereits genehmigten Bauantrages über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf Fl.Nr. 136/3, Gemarkung Schön-

brunn, eingereicht.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, bei der das Haus zur Gewährleistung des wasserrechtlichen Retentionsraumes im Überschwemmungsgebiet auf Mauerstreifen gesetzt werden sollte, wird dieses nun auf eine Bodenplatte gegründet. Das natürliche Gelände soll dabei teilweise aufgefüllt werden. Statt der Doppelgarage soll nun ein Doppelcarport errichtet werden. Der Retentionsraumverlust, der durch das Bauvorhaben und den damit verbundenen Auffüllungen entsteht, beträgt nach Berechnungen des ausführenden Planungsbüros 190,26 m³. Der Nachweis einer adäquaten Kompensationsmaßnahme ist seitens der Bauherrschaft noch zu erbringen. Anderweitig ist das Innenbereichsvorhaben (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht zu beanstanden.

Zweiter Bürgermeister Stich führte an, dass man bezüglich der Kompensationsmaßnahme für den Retentionsverlust noch in Kontakt mit dem Bauwerber stehe.

Beschluss:

Das Gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag von Herrn und Frau Zillig über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf Fl.Nr. 136/3, Gemarkung Schönbrunn, wird unter dem Vorbehalt des Nachweises des wasserrechtlichen Retentionsraumes von 190,26 m³ aufgrund der Lage des Baugrundstückes im Überschwemmungsgebiet, erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 3	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
TOP 3.1	Antrag der Fa. Mühlherr Kies & Beton GmbH & Co. KG auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportbetonmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Firma Mühlherr Kies & Beton GmbH & Co. KG hat einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportbetonmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf, für ein weiteres Jahr eingereicht.

Gründe, die gegen eine Verlängerung für ein weiteres Jahr sprechen, sind dem Stadtbauamt nicht ersichtlich.

In der Diskussion forderte Stadtrat Herold, dass die Fa. Mühlherr entstandene Straßenschäden bei ihrer Werkszufahrt zeitnah ausbessern sollte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung der Fa. Mühlherr Kies & Beton GmbH & Co. KG, zur Errichtung einer Transportbetonmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf, für ein weiteres Jahr wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.2	Bauvoranfrage von Herrn Reimann hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstücks FI.Nr. 1478, Gemarkung Unnersdorf mit einem Einfamilienhaus mit Garage
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Reimann hat eine Bauvoranfrage hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstücks FI.Nr. 1478, Gemarkung Unnersdorf mit einem Einfamilienhaus mit Garage, gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Mangels Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB ist das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dort auch ausnahmsweise nicht zulässig, weil dadurch öffentliche Belange, wie die Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) sowie die Entstehung unwirtschaftlicher Aufwendungen hinsichtlich Ver- und Entsorgung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB) berührt sind.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Reimann hinsichtlich Bebaubarkeit des Grundstücks FI.Nr. 1478, Gemarkung Unnersdorf mit einem Einfamilienhaus mit Garage, bei Vorlage eines Bauantrages kann leider nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Mangels Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB ist das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dort auch ausnahmsweise nicht zulässig, weil dadurch öffentliche Belange, wie die Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) sowie die Entstehung unwirtschaftlicher Aufwendungen hinsichtlich Ver- und Entsorgung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB) berührt sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.3	Bauvoranfrage von Herrn Schorn über Bebaubarkeit des Grundstückes FI.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal mit einem Wohnhaus mit Garage
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herrn Schorn hat eine Bauvoranfrage über Bebaubarkeit des Grundstückes FI.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal (Ortseingang Kümmersreuth) mit einem Wohnhaus mit Garage, gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Mangels Privilegierung ist das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sind.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erfolgt in diesem Bereich als Fläche für die Landwirtschaft. Hier könnte im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Änderung in (wie angrenzend) Dorfgebiet vorgenommen werden. Belange des Naturschutzes sowie die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) sind nicht ersichtlich. Aufgrund der dem Grundstück gegenüber liegenden Bebauung sowie dem Verlauf der angrenzenden Staatsstraße St 2204 ist die Entstehung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) nicht zu befürchten.

Der beantragten Bebauung könnte somit grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise zugestimmt werden. Dabei sollte folgendes berücksichtigt werden:

1. Aufgrund der direkten Lage des Grundstückes an der Staatsstraße 2204 kann eine I-naussichtstellung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nur vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes erfolgen. Die Zufahrt zum Baugrundstück sollte jedenfalls über das öffentliche Weggrundstück Fl.Nr. 1406/1, Gemarkung Schwabthal erfolgen.
2. Die äußere Gestaltung des Wohngebäudes hinsichtlich Geschößzahl und Dachform ist dem unmittelbar vorhandenen Bestand anzugleichen.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Schorn über Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 1406, Gemarkung Schwabthal (Ortseingang Kümmerreuth) mit einem Wohnhaus mit Garage, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages und vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes in Aussicht gestellt. Die Zufahrt zum Baugrundstück hat jedenfalls über das öffentliche Weggrundstück Fl.Nr. 1406/1, Gemarkung Schwabthal zu erfolgen. Die äußere Gestaltung des Wohngebäudes hinsichtlich Geschößzahl und Dachform ist dem unmittelbar vorhandenen Bestand anzugleichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 1

TOP 3.4	Bauvoranfrage von Herrn Hellmuth über Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 731, Gemarkung Horsdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Hellmuth hat eine Bauvoranfrage über Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 731, Gemarkung Horsdorf, eingereicht.

Das ca. 12 x 8 m große Gebäude soll an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet, die verbleibende Freifläche mit Rasengittersteinen belegt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Loffeld- Brunnsteig“ und widerspricht den darin enthaltenen Festsetzungen (Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO). Eine Befreiung bzw. Ausnahme nach § 31 BauGB kann aufgrund der Gebietsunverträglichkeit des Vorhabens nicht erteilt werden. Als einzige Alternative bliebe die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in diesem Bereich. Bauplanungsrechtlich ist jedoch die direkte Abgrenzung „Reines Wohngebiet“ zu „Dorfgebiet“ (wie im Flächennutzungsplan dargestellt) nicht möglich, es müsste ein „Allgemeines Wohngebiet“ dazwischen eingefügt werden. Dieser Umstand könnte zum einen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich oder aber bei einer eventuellen Bebauungsplanänderung beseitigt werden. Da die Nachbarn, die bereits ihre Bauvorhaben im Plangebiet verwirklicht haben gegenüber einer anderweitigen Entwicklung Vertrauensschutz genießen, sollte eine Bebauungsplanänderung nur mit deren Zustimmung erfolgen. Inwieweit der Betroffenenkreis gezogen werden muss sollte noch mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

Ein Änderungsbeschluss würde im Zuständigkeitsbereich des Stadtrates liegen (Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 GO)

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Hellmuth über Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 731, Gemarkung Horsdorf, kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Loffeld- Brunnsteig“ und wider-

spricht den darin enthaltenen Festsetzungen (Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO). Eine Befreiung bzw. Ausnahme nach § 31 BauGB kann aufgrund der Gebietsunverträglichkeit des Vorhabens nicht erteilt werden.

Da als einzige Alternative die Änderung des Bebauungsplanes bleibt, ist vorab die Zustimmung der betroffenen Nachbarn, die aufgrund ihrer bereits verwirklichten Vorhaben Vertrauensschutz genießen, einzuholen. Wie weit der Betroffenenkreis gezogen werden muss sollte noch mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Ein Änderungsbeschluss obläge dem Zuständigkeitsbereich des Stadtrates.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.5	Antrag auf Vorbescheid von Herrn Nüßlein bezüglich Umnutzung eines Wohngebäudes auf Fl.Nr. 171, Gemarkung Uetzing
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Nüßlein hat einen Antrag auf Vorbescheid bezüglich Umnutzung eines Wohngebäudes auf Fl.Nr. 171, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Dabei soll das bereits lange leer stehende Gebäude im Kellergeschoss zu einem Weinlokal umgenutzt werden. Im Erd- und Obergeschoss ist der Umbau für eine Einlieger- und drei Ferienwohnungen geplant. Dabei soll an der Westwand des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes ein moderner Anbau angefügt werden, der sich an der Südseite mit einem Balkon erstreckt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich grundsätzlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Bereits im Vorfeld fand mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels ein Besprechungstermin statt, bei dem der ursprünglich geplante Anbau mit Balkonanlage auf das nun vorliegende Maß reduziert wurde.

Zur Verwirklichung des Anbaus ist jedoch für die dadurch entstehenden Abstandsflächen noch die Zustimmung des Nachbarn (Fl.Nr. 170, Gemarkung Uetzing) zwingend erforderlich. Aus Sicht der Bauverwaltung sollte in Anbetracht des ortsbildprägenden Charakters des Gebäudes aus gestalterischen Gesichtspunkten gänzlich auf den Anbau verzichtet werden.

In Anbetracht der neuen Nutzungen und unter Berücksichtigung des Bestandes sind auf dem Grundstück insgesamt 8 Stellplätze notwendig, von denen tatsächlich 5 nachgewiesen werden. Der Nachweis über die fehlenden drei Stellplätze ist noch zu erbringen. Gegebenenfall sind diese abzulösen.

Der Gremiumsvorsitzende betonte in der lebhaften Diskussion, dass er sich mit dem extrem modernen Anbau überhaupt nicht anfreunden könne. Stadtrat Herold wies auch darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im sensiblen Bereich von Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten befinde. Die fehlenden Nachbarunterschriften und die nicht geklärte Stellplatzfrage sprächen nicht für das Bauvorhaben. Stadtrat Schrüfer befürchtete ebenfalls, dass aufgrund mehrerer zeitgleicher Veranstaltungen, ein Parkproblem geschaffen werde. Bauamtsleiter Hess erklärte, dass der Bauwerber nach der städtischen Stellplatzsatzung innerhalb von einer Entfernung von 300m Parkplätze nachweisen könne und die Genehmigungsfähigkeit nicht allein von dem Nachweis abhängig ist.

Das Gremium stellte in Aussicht, dass bei Vorlage einer neuen Planung ohne Anbau eine erneute Behandlung erfolgt, die mit einem Ortstermin verbunden wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid von Herrn Nüßlein bezüglich Umnutzung eines Wohngebäudes auf Fl.Nr. 171, Gemarkung Uetzing, wird nicht erteilt.

Bei Vorlage einer neuen Planung ohne Anbau wird diese erneut behandelt und zuerst eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.6 Befreiungsantrag für den Fettabscheider Pizzeria Casa Vecchia**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Nabil Karoui stellte einen Befreiungsantrag für den Fettabscheider für sein Anwesen Pizzeria Casa Vecchia mit der Begründung, keine Friteuse oder sonstige Fettbackgeräte zu verwenden. Es wurde jedoch außer Acht gelassen, dass auch im Salat oder für gebratenes Fleisch Öle und Fette anfallen, sowie sahnehaltige Soßen verwendet werden.

Bisher wurden alle Gaststätten, Hotels und Metzgereien nach § 16 Entwässerungssatzung aufgefördert, sofern mit dem Abwasser Leichtflüssigkeiten –Öle und Fette- abgeschwemmt werden, einen Abscheider einzubauen, um Ablagerungen und Fettansätze im städtischen Kanal zu verhindern.

Auch in der derzeitigen DIN EN 1825-2 wird für Gaststätten eine Abscheideranlage für Fette gefordert.

In der Gaststättenkonzession des Pächters ist ein Gastzimmer mit 28 Sitzplätzen, sowie eine Freifläche von 40 m² und einer Terrasse mit 33 m² angegeben. Die täglich produzierten warmen Essenportionen übersteigen, aufgrund der Größe der Gaststätte, die eines normalen Haushaltes.

Die Begründung ein nachträglicher Einbau wäre nicht möglich, ist aufgrund von Abscheidern, die unter dem Spülbecken installiert werden können, nicht haltbar.

Herr Karoui hatte außerdem für die Erstellung seiner Nutzungsänderung einen Architekten, der über die technischen Voraussetzungen eines Gaststättenbetriebes informiert sein müsste.

Beschluss:

Dem Antrag des Herrn Karoui auf Befreiung für den Einbau eines Fettabscheiders für das Anwesen Pizzeria Casa Vecchia wird nicht entsprochen, da dies gegen die bisher praktizierte Regelung gegenüber Gaststätten, Hotels und Metzgereien im Stadtgebiet und den Gleichheitsgrundsatz verstoßen würde. Entsprechend § 16 der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Staffelstein hat Herr Karoui für die Pizzeria Casa Vecchia eine Abscheideranlage für Fette mit entsprechender Nenngröße nachträglich einzubauen und ausschließlich diese zu benutzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.7 Sonstiges öffentlich**Sachverhalt / Rechtslage:**

Vor Aufruf des Tagesordnungspunktes „Sonstiges öffentlich“ informierte Zweiter Bürgermeister Stich das Gremium über einen Eilantrag der Fa. Maintal Betten GmbH. Diese wolle auf dem

Grundstück Fl.Nr. 476 Gemarkung Bad Staffelstein (neben der Filiale der Deutschen Post) eine dauerhafte Werbeanlage in der Größe von 4 x 2m anbringen. Dort befindet sich bereits seit 2002 eine Werbeanlage der Fa. LEKRA, Bad Staffelstein. Eine Genehmigung des Grundstückseigentümers zur Aufstellung der Anlage liegt vor.

Der Vorsitzende fragte, ob man den Punkt noch auf die Tagesordnung nehmen soll.

Das Gremium war sich schnell einig, erst bei Vorlage eines vollständigen Bauantrages das Anliegen in der nächsten Stadtrats- oder Bauausschusssitzung zu behandeln.

Bauamtsleiter Hess informierte, dass der Standort der ehemaligen Zivildienstschule (Bundesfreiwilligendienst) als einer von zwei bundesweiten Standorten erhalten werden soll. Aktuell wird eine Aufzugsanlage eingebaut, der Um- und Ausbau des Daches ist im kommenden Jahr geplant. Ein Bauantrag ist jedoch gemäß Art. 73 BayBO nicht erforderlich, da die Maßnahme vom staatlichen Bauamt durchgeführt wird. Die Stadt wird jedoch rechtzeitig über Baugestaltung und –beginn informiert.

Stadtrat Schröder teilte mit, dass die Ortsverbindungsstraße Unterzettlitz-Niederau vom Schwerlastverkehr der ICE-Neubaustrecke benutzt wird. Bauamtsleiter Hess entgegnete, dass bereits Verkehrsschilder mit Tonnagebeschränkung vom Städtischen Bauhof aufgestellt wurden.

Ob der Zeitplan der Arbeiten in der Bahnhofstraße BAIII eingehalten werde, fragte Stadtrat Konietzko. Der Gremiumsvorsitzende bejahte dies.

