

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 06.04.2021
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:17 Uhr

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
 - 1.1. Stadtentwicklung - Neugestaltung Bahnhofstraße Abschnitte IV und V - Bemusterung des Pflastermaterials
2. Baupläne
 - 2.1. Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 32, Gemarkung Frauendorf
 - 2.2. Bauantrag über Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 113/3, Gemarkung Stublang (Kirchstraße 9)
 - 2.3. Bauantrag über Änderung/Umbau des bestehenden unbewohnten Wohnhauses auf Fl.Nr. 48, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 17)
 - 2.4. Bauantrag über Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 42, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 5)
 - 2.5. Bauantrag über Nutzungsänderung der Erdgeschoss-Wohnung in Rechtsanwaltskanzlei auf Fl.Nr. 1612, Gemarkung Bad Staffelstein (Pferdsfelder Weg 5a)
 - 2.6. Bauantrag über Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladengeschäftes in eine Wohnung auf Fl.Nr. 385, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 14)
 - 2.7. Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten auf Fl.Nr. 310, Gemarkung Bad Staffelstein (Horsdorfer Str. 21)
 - 2.8. Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Gaubenaufbau am Anwesen Oberer Mühlbach 12 (Fl.Nr. 67, Gemarkung Uetzing)
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Straßenbenennung im Ortsteil Frauendorf

- 3.2. Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 67, Gemarkung Schönbrunn (Hauptstraße 3)
- 3.3. Bauvoranfrage über Errichtung einer Maschinenhalle sowie eines weiteren Wohnhauses auf Fl.Nr. 7, Gemarkung Horsdorf (Am Schulhaus 18)
- 3.4. Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 639/2, Gemarkung Schwabthal (An der Marienkapelle 19, Kaider)
- 3.5. Bauvoranfrage über Anhebung und Sanierung des Dachstuhles sowie Erweiterung des Wohnraumes auf Fl.Nr. 881/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Abt-Andreas-Lang-Str. 3)
- 3.6. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 9/1, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 6)
- 3.7. Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 9/1, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 6)
- 3.8. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 131, Gemarkung Uetting (Nähe Sulliggasse)

Begrüßung

Zweiter Bürgermeister Stich eröffnete die Sitzung und stellte nach Begrüßung der Anwesenden die frist- und formgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Der Gremiums vorsitzende bat weiterhin um Behandlung des zusätzlichen Tagesordnungspunktes 2.8. Das Gremium stimmte dem einstimmig zu.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Ortsbesichtigungen
TOP 1.1	Stadtentwicklung - Neugestaltung Bahnhofstraße Abschnitte IV und V - Bemusterung des Pflastermaterials

Sachverhalt / Rechtslage:

Bei der Ausschreibung der Bauleistungen zur Umgestaltung der Bahnhofstraße wurde als Pflastermaterial „Berbinger Granit“ oder gleichwertiges Material zu Grunde gelegt. Die ausführende Baufirma hat „Flossenbürger Granit“ angeboten. Durch den Bauausschuss wäre nun eine Festlegung durch Bemusterung des Steinmaterials zu treffen.

Die Bemusterung fand vor der Adam-Riese-Halle statt.

Herr Kellner vom gleichnamigen Planungsbüro erläuterte detailliert die Sachlage, er gab Erklärungen zu den beiden Pflastermaterialien. So wird die Regenrinne mit Berbinger Granit ausgestaltet, der Gehweg gemischt mit Berbinger und Flossenbürger Granit.

Anwesend waren auch der Eigentümer des Steinbruchs aus Weiden, Dr. Baumann und seine Angestellte Frau Hauser. Herr Baumann stellte den Flossenbürger Granit vor, er sagte die Zertifizierung, mit der die Gleichwertigkeit des Materials bestätigt werden kann, bis zum 23.04.2021 zu. Weiterhin bedankte er sich bei der Stadt Bad Staffelstein, das diese sich für einen Stein aus Bayern entschieden hat.

Seitens des Gremiums zeigte sich die einhellige Meinung für den Vorschlag ab, da der Flossenbürger Granit optisch gleichwertig und strukturell etwas schöner erscheint.

TOP 2	Baupläne
TOP 2.1	Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 32, Gemarkung Frauendorf

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 32, Gemarkung Frauendorf, wird vorbehaltlich der gesicherten Erschließung erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Frauendorf – Ost“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag über Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 113/3, Gemarkung Stublang (Kirchstraße 9)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 113/3, Gemarkung Stublang (Kirchstraße 9), wird erteilt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag über Änderung/Umbau des bestehenden unbewohnten Wohnhauses auf Fl.Nr. 48, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 17)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Änderung/Umbau des bestehenden unbewohnten Wohnhauses auf Fl.Nr. 48, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 17), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen vier Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag über Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 42, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 5)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Maschinenhalle auf Fl.Nr. 42, Gemarkung Unterzettlitz (Niederauer Str. 5), wird erteilt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauantrag über Nutzungsänderung der Erdgeschoss-Wohnung in Rechtsanwaltskanzlei auf Fl.Nr. 1612, Gemarkung Bad Staffelstein (Pferdsfelder Weg 5a)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung der Erdgeschoss-Wohnung in Rechtsanwaltskanzlei auf Fl.Nr. 1612, Gemarkung Bad Staffelstein (Pferdsfelder Weg 5a), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Bauantrag über Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladengeschäftes in eine Wohnung auf Fl.Nr. 385, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 14)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladengeschäftes in eine Wohnung auf Fl.Nr. 385, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstraße 14), wird erteilt.

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

Durch die Umnutzung und unter Berücksichtigung des Bestandschutzes fällt ein weiterer Stellplatzbedarf nicht an.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 2.7	Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten auf Fl.Nr. 310, Gemarkung Bad Staffelstein (Horsdorfer Str. 21)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten auf Fl.Nr. 310, Gemarkung Bad Staffelstein (Horsdorfer Str. 21), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Auf dem Grundstück werden entsprechend der Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung acht Stellplätze nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
 Nein-Stimmen: 0

TOP 2.8	Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Gaubenaufbau am Anwesen Oberer Mühlbach 12 (Fl.Nr. 67, Gemarkung Uetzing)
----------------	--

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Gaubenaufbauten auf Fl.Nr. 67, Gemarkung Uetzing (Oberer Mühlbach 12), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, die auf dem Grundstück liegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 3	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 3.1	Straßenbenennung im Ortsteil Frauendorf
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Für den Ortsteil Frauendorf wurden im Innenbereich über die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf – Ost fünf neue Bauplätze geschaffen. Diese werden über die öffentliche Verkehrsfläche Fl.Nr. 139/2, Gem. Frauendorf, erschlossen. Der Vorgang zum Erwerb der Fläche liegt dem Notar bereits vor. Hierfür ist eine neue Straßenbezeichnung notwendig.

Der Ortsbeauftragte Herr Krappmann hat bei den zukünftigen Anliegern und auch einigen Einwohnern von Frauendorf Vorschläge für einen neuen Straßennamen gesammelt.

Es wurden „Wiesenweg“, „Leitenweg“ und „Döritzenweg“ vorgeschlagen, wobei die letzte Überlegung „Döritzenweg“ bevorzugt wird. Ähnliche Straßennamen gibt es in End „Am Döritzbach“ und in Stublang „An der Döritz“.

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss beschließt für das neue Baugebiet „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Frauendorf – Ost“ den Straßennamen „Döritzenweg“ zu vergeben. Eine Unterscheidung zu den bereits vergebenen Straßennamen in den Ortsteilen End und Stublang ist gegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.2	Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 67, Gemarkung Schönbrunn (Hauptstraße 3)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 67, Gemarkung Schönbrunn (Hauptstraße 3), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

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 vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudeumfeldes (Dorfplatzcharakter, Häuser mit Sattel-, bzw. Krüppelwalmdach, teilweise historische Bausubstanz) sollte aus gestalterischen Gesichtspunkten jedoch eine andere, an die Umgebung angepasste Dachform gewählt werden.

Auf dem Grundstück sind nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

TOP 3.3	Bauvoranfrage über Errichtung einer Maschinenhalle sowie eines weiteren Wohnhauses auf Fl.Nr. 7, Gemarkung Horsdorf (Am Schulhaus 18)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung einer Maschinenhalle sowie eines weiteren Wohnhauses auf Fl.Nr. 7, Gemarkung Horsdorf (Am Schulhaus 18), wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt 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. Hinsichtlich nicht eingehaltener Abstandsflächen der Maschinenhalle sind entsprechende Übernahmen auf den Nachbargrundstücken Fl.Nrn. 5 und 100 beide Gemarkung Horsdorf mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Gestaltung des Wohnhauses sollte sich an dem vorhandenen, großteils historischen Gebäudebestand orientieren. Da dieses Vorhaben erst in einigen Jahren realisiert werden soll, wird eine Abstimmung zu gegebener Zeit empfohlen, da eine Bauvoranfrage nur eine Bindungsfrist von zwei Jahren entfaltet. Der Mehrbedarf an Stellplätzen ist zudem dann gültigen Maßgaben nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.4	Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 639/2, Gemarkung Schwabthal (An der Marienkapelle 19, Kaider)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 639/2, Gemarkung Schwabthal (An der Marienkapelle 19, Kaider), wird bei Vorlage eines Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die geplante Wohnnutzung, sowie die angedachten Baumaßzahlen entsprechen zwar grundsätzlich dem Einfügungsgebot, die Gestaltung sollte sich – nicht zuletzt in Anbetracht der Fernwirkung in Bezug auf die oberhalb liegende Marienkapelle – jedoch mehr an dem umliegenden Gebäudebestand orientieren. Das Untergeschoss sollte dabei auch als solches ausgebildet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.5	Bauvoranfrage über Anhebung und Sanierung des Dachstuhles sowie Erweiterung des Wohnraumes auf Fl.Nr. 881/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Abt-Andreas-Lang-Str. 3)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Anhebung und Sanierung des Dachstuhles sowie Erweiterung des Wohnraumes auf Fl.Nr. 881/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Abt-Andreas-Lang-Str. 3), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

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.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen, was jedoch aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes unproblematisch ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.6	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 9/1, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 6)
----------------	--

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 9/1, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 6), kann nach aktuellem Planstand (dreigeschossige Bauweise mit Flachdach) nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Der umliegende Gebäudebestand weist ausnahmslos nur zweigeschossige Hauptgebäude vor. Das Vorhaben sollte sich, nicht zuletzt hinsichtlich Auswirkung auf das Ortsbild entlang des Maines deshalb mit der Geschosshöhe, sowie der Dachform an diesen orientieren.

Auf dem Grundstück wären für das Vorhaben nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zwei Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 2

TOP 3.7	Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 9/1, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 6)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 9/1, Gemarkung Unnersdorf (Weinbergstraße 6), kann nach aktuellem Planstand (dreigeschossige Bauweise) nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zuzuordnen. Der umliegende Gebäudebestand weist ausnahmslos nur zweigeschossige Hauptgebäude vor. Das Vorhaben sollte sich, nicht zuletzt hinsichtlich der Auswirkung auf das Ortsbild entlang des Maines deshalb an dieser Geschosshöhe orientieren

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 3

TOP 3.8	Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 131, Gemarkung Uetzing (Nähe Sulliggasse)
----------------	---

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 131, Gemarkung Uetzing (Nähe Sulliggasse), wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bei sehr strenger Auslegung dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, kann jedoch als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dort ausnahmsweise zugelassen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als Wohnbaufläche, keine Entstehung einer Splittersiedlung) nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung über die östlich verlaufende Sulliggasse gesichert ist. Dort verlaufen auch entsprechende Kanal- und Wasserleitungen. Da der Gebäudestandort nahe an der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen soll, ist eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1604, Gemarkung Uetzing, bei Vorlage eines Bauantrages nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0