

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 07.09.2021
<b>Sitzungsort:</b>	im Mehrzweckraum, Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	15:08 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 2 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung:

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über Umbau und Sanierung zu einem Zweifamilienhaus, Goethestraße 6 (Fl.Nr. 1847, Gemarkung Bad Staffelstein)
  - 1.2. Bauantrag über Anbau an ein Einfamilienwohnhaus Horsdorfer Str. 42 (Fl.Nrn. 326/1, 327, Gemarkung Bad Staffelstein)
  - 1.3. Bauantrag über Abbruch/Neuerrichtung Dachstuhl Holzlage zur Wohnungserweiterung und Außentreppe, Zur Torgasse 1 (Fl.Nr. 47, Gemarkung Stublang)
  - 1.4. Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Dachgauben, Oberauer Str. 10a (Fl.Nr. 531/3, Gemarkung Bad Staffelstein)
  - 1.5. Bauantrag über Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um einen Anbau, Am Mahlberg 26 (Fl.Nr. 179/1, Gemarkung Nedensdorf)
  - 1.6. Bauantrag über Dachgeschossausbau Rossacher Weg 8 (Fl.Nr. 80/2, Gemarkung Altenbanz)
  - 1.7. Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 414, Gemarkung Altenbanz (Zilgendorf 13)
  - 1.8. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Garage + Carport auf Fl.Nr. 100/8, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 10)
  - 1.9. Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Stublang auf Fl.Nr. 90, Gemarkung Stublang (Am Dorfbrunnen 15)
  - 1.10. Bauantrag über Errichtung eines Anbaus auf Fl.Nr. 2088/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 4)

2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohngeschosses auf der bestehenden landwirtschaftlichen Halle in Krögelhof (Fl.Nr. 551, Gemarkung Frauendorf)
  - 2.2. Anbau am Feuerwehr- und Gemeindehaus in Stublang; Durchführungsbeschluss
  - 2.3. Anzeige der Beseitigung über Abbruch von Scheune und Nebengebäuden, Am Schulhaus 18 (Fl.Nr. 7, Gemarkung Horsdorf)
  - 2.4. 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.

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

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über Umbau und Sanierung zu einem Zweifamilienhaus, Goethestraße 6 (Fl.Nr. 1847, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umbau und Sanierung zu einem Zweifamilienhaus, Goethestraße 6 (Fl.Nr. 1847, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Innenbereich § 34 Abs. 1 BauGB und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Anbau an ein Einfamilienwohnhaus Horsdorfer Str. 42 (Fl.Nrn. 326/1, 327, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau an ein Einfamilienwohnhaus Horsdorfer Str. 42 (Fl.Nrn. 326/1, 327, Gemarkung Bad Staffelstein), 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, die ausnahmslos aus mehrgeschossigen Wohngebäuden besteht, ein.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Abbruch/Neuerrichtung Dachstuhl Holzlage zur Wohnungserweiterung und Außentreppe, Zur Torgasse 1 (Fl.Nr. 47, Gemarkung Stublang)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Abbruch/Neuerrichtung Dachstuhl Holzlage zur Wohnungserweiterung und Außentreppe, Zur Torgasse 1 (Fl.Nr. 47, Gemarkung Stublang), 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: 10  
 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Dachgauben, Oberauer Str. 10a (Fl.Nr. 531/3, Gemarkung Bad Staffelstein)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt den Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Dachgauben, Oberauer Str. 10a (Fl.Nr. 531/3, Gemarkung Bad Staffelstein), zur Kenntnis.

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. Da die Tatbestände des Art. 58 Abs. 2 BayBO (Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich) erfüllt sind, kann dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung stattgegeben werden. Seitens der Stadt Bad Staffelstein bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Das Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde wurde gesondert beteiligt (Art. 58 Abs. 3 Satz 1 2. HS BayBO).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag über Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um einen Anbau, Am Mahlberg 26 (Fl.Nr. 179/1, Gemarkung Nedensdorf)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um einen Anbau, Am Mahlberg 26 (Fl.Nr. 179/1, Gemarkung Nedensdorf), 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 zwei weiteren Stellplätze werden nachgewiesen. Ein Stellplatz ist jedoch laut Planunterlagen zwischen Anbau und dem Straßenrand geplant. Da zum einen Stellplätze auf eigenem Grund liegen müssen und zum anderen dadurch die vorhandene Biotopkartierung beeinträchtigt wird, muss der entsprechende Nachweis an anderer Stelle erfolgen, was jedoch in Anbetracht der Grundstücksgröße unproblematisch sein dürfte.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag über Dachgeschossausbau Rossacher Weg 8 (Fl.Nr. 80/2, Gemarkung Altenbanz)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt den Bauantrag über Dachgeschossausbau Rossacher Weg 8 (Fl.Nr. 80/2, Gemarkung Altenbanz), zur Kenntnis.

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 auf dem Grundstück zwei weitere Stellplätze zu errichten, was jedoch in Anbetracht der Grundstücksgröße unproblematisch ist. Da die Tatbestände des Art. 58 Abs. 2 BayBO (Änderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich Errichtung von Dachgauben im Innenbereich) erfüllt sind, kann dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung stattgegeben werden. Seitens der Stadt Bad Staffelstein bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Das Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde wurde gesondert beteiligt (Art. 58 Abs. 3 Satz 1 2. HS BayBO).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 414, Gemarkung Altenbanz (Zilgendorf 13)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 414, Gemarkung Altenbanz (Zilgendorf 13), 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: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.8</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Garage + Carport auf Fl.Nr. 100/8, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 10)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Garage + Carport auf Fl.Nr. 100/8, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 10), zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz- Am Stadtweg“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung kann somit zugestimmt werden. Das Landratsamt als Untere Bauaufsichtsbehörde wurde gesondert beteiligt (Art. 58 Abs. 3 Satz 1 2. HS BayBO).

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.9</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Stublang auf Fl.Nr. 90, Gemarkung Stublang (Am Dorfbrunnen 15)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Stublang auf Fl.Nr. 90, Gemarkung Stublang (Am Dorfbrunnen 15), wird erteilt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 Abs. 1 Bau GB) zuzuordnen und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Erschließung mit Wasser- und Kanalleitung kann jedoch nur über das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Am Dorfbrunnen“ her erfolgen. Eine entsprechende dingliche Sicherung der Leitungsrechte ist noch nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.10</b>	<b>Bauantrag über Errichtung eines Anbaus auf Fl.Nr. 2088/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 4)</b>
-----------------	---

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Anbaus auf Fl.Nr. 2088/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 4), 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. Im direkten Umfeld befinden sich bereits mehr als eingeschossige Wohngebäude.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

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

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohngeschosses auf der bestehenden landwirtschaftlichen Halle in Krögelhof (Fl.Nr. 551, Gemarkung Frauendorf)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Wohngeschosses auf der bestehenden landwirtschaftlichen Halle in Krögelhof (Fl.Nr. 551, Gemarkung Frauendorf), wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiges Vorhaben ist nach Maßgabe des § 35 Abs. 4 BauGB möglich, da die Tatbestände des § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstaben a – g BauGB (Nutzung vorhandener Bausubstanz, wesentlicher Erhalt der äußeren Gestalt, Errichtung des Bestandsgebäudes vor mehr als 7 Jahren, räumlicher Zusammenhang mit der Hofstelle, dritte Wohneinheit in der Hofstelle) kumulativ erfüllt werden. Die Straßenerschließung ist gesichert, die Anschlüsse an Wasser- und Kanalleitungen sind grundsätzlich möglich, sind jedoch als Hausanschlüsse nach Maßgabe der entsprechenden Satzungen der Stadt Bad Staffelstein durch den Bauwerber herzustellen. Der satzungsmäßige Nachweis der zwei Stellplätze ist auf dem Grundstück unproblematisch.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

**TOP 2.2 | Anbau am Feuerwehr- und Gemeindehaus in Stublang; Durchführungsbeschluss****Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein beschließt die Durchführung der bereits durch das Landratsamt genehmigten Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses in Stublang. Der Haushaltsansatz für 2022 wird von den bislang in der Finanzplanung veranschlagten 45.000 € auf 80.000 € (+35.000 €) erhöht.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

**TOP 2.3 | Anzeige der Beseitigung über Abbruch von Scheune und Nebengebäuden, Am Schulhaus 18 (Fl.Nr. 7, Gemarkung Horsdorf)****Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Anzeige der Beseitigung über Abbruch von Scheune und Nebengebäuden auf dem Grundstück Am Schulhaus 18 (Fl.Nr. 7, Gemarkung Horsdorf), zur Kenntnis.

Gegen den Abbruch bestehen keine Bedenken. Das Landratsamt wurde gesondert beteiligt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Der Gremiumsvorsitzende gab bekannt, dass er der Verlängerung des Bauantrags auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 819/30, Gemarkung Bad Staffelstein (Adam-Riese-Str. 40) um weitere 2 Jahre wegen der sitzungsfreien Zeit zugestimmt habe.

Eine Stadträtin bat um Auskunft, wie die Umgestaltung der Bahnhofstraße BA IV + V behindertengerecht gestaltet wird. Bauamtsleiter Hess teilte mit, dass die „Homburger Kante“, die bereits in den Abschnitten II + III vorhanden ist, auch in den Abschnitten IV + V verbaut wird. Bei den Hauptübergängen sind Einfräsungen (taktile Elemente) wie in der neuen Straße am Kurpark vorgesehen. Der Gremiumsvorsitzende bat die Stadträtin Stadtbaumeister Ender zu fragen, ob das in den Abschnitten I – III nachträglich möglich ist.