

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 09.11.2021
Sitzungsort:	im Mehrzweckraum, Adam-Riese-Halle, St-Georg-Str. 12, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	16:11 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 3 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

T a g e s o r d n u n g :

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 679, Gemarkung Uetzing (Nähe Linsenbühl)
 - 1.2. Bauantrag über Neubau eines Doppelhauses mit vier Stellplätzen auf Fl.Nr. 681/8, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 8)
 - 1.3. Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 13 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 1638, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstraße 8)
 - 1.4. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 99/19, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 27)
 - 1.5. Bauantrag über Anbau an Wohnhaus auf Fl.Nr. 2114, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 15)
 - 1.6. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Büro auf Fl.Nr. 1579/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Pferdsfelder Weg 68)
 - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/25, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 4)
 - 1.8. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum auf Fl.Nr. 1663/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Str. 53)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Pfarrsaalneubaus auf Fl.Nrn. 199, 197, 197/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Kirchgasse)

- 2.2. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf
- 2.3. Bauleitplanung der Gemeinde Großheirath; Aufstellung des Bebauungsplanes "Großheirath Nordost" und 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans; Beteiligung der Stadt Bad Staffelstein nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 2.4. Sonstiges öffentlich

Begrüßung

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

TOP 1	Baupläne
TOP 1.1	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 679, Gemarkung Uetzing (Nähe Linsenbühl)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 679, Gemarkung Uetzing (Nähe Linsenbühl), wird nicht erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der ausnahmsweisen Zulassung als Sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (Entstehung einer Splittersiedlung) entgegen, zudem ist die Erschließung nicht gesichert.

Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung am nördlichen Ortsrand von Uetzing zwar in Wohnbaufläche geändert, die Zulassung eines Einzelvorhabens würde jedoch eine eventuelle bauleitplanerische Entwicklung wesentlich erschweren, wenn nicht gar verhindern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Neubau eines Doppelhauses mit vier Stellplätzen auf Fl.Nr. 681/8, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 8)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Doppelhauses mit vier Stellplätzen auf Fl.Nr. 681/8, Gemarkung Uetzing (Am Linsenbühl 8), wird erteilt.

Ebenso die folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Linsenbühl – Uetzing“:

- Überschreitung des Baufensters in nordöstliche Richtung
- Geländeauffüllung
- Dachüberstand 77 cm statt wie festgesetzt 50 cm
- Dachflächenfenster größer als 1 m² je Dachhälfte
- Kniestockhöhe 75 cm statt wie festgesetzt 25 cm

Den Befreiungen stehen keine baurechtlichen Belange entgegen, somit können die Befreiungen erteilt werden, im Plangebiet liegen bereits ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen ebenfalls vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 13 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 1638, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstraße 8)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag (Deckblatt) über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 13 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 1638, Gemarkung Bad Staffelstein (Schwerdtmacherstraße 8), wird erteilt.

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

In der unmittelbaren Umgebung bestehen bereits mehrere Gebäude mit drei Geschossen (II+D). Das Landratsamt, das im Vorfeld bereits beteiligt wurde, hat die Genehmigungsfähigkeit nach Planänderung in Aussicht gestellt. Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen 22 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	8

TOP 1.4	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 99/19, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 27)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 99/19, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 27), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Am Stadtweg“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Da alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 1 und 2 BayBO (kein Sonderbau, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Erschließung gesichert) erfüllt sind, wird dem Antrag stattgegeben. Den Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.5	Bauantrag über Anbau an Wohnhaus auf Fl.Nr. 2114, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 15)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau an Wohnhaus auf Fl.Nr. 2114, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 15), wird erteilt.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Büro auf Fl.Nr. 1579/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Pferdsfelder Weg 68)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Büro auf Fl.Nr. 1579/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Pferdsfelder Weg 68), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pferdsfelder Weg“ und entspricht hinsichtlich der Gestaltung den darin enthaltenen Festsetzungen. Da die Tatbestände des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnung für Betriebsinhaber, Zuordnung zum Betrieb, Unterordnung hinsichtlich Baumasse und Grundfläche gegenüber Grundstücksgröße/Bestand) erfüllt werden, kann eine Ausnahme bezüglich der geplanten Wohnnutzung im festgesetzten Gewerbegebiet zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/25, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 4)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 99/19, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 27), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Nord“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Da alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 1 und 2 BayBO (kein Sonderbau, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Erschließung gesichert) erfüllt sind, wird dem Antrag stattgegeben. Den Bauherren wird gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt wurde gesondert in Kenntnis gesetzt. Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der Fertigstellung der Erschließungsanlage.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum auf Fl.Nr. 1663/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Str. 53)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum auf Fl.Nr. 1663/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Unterzettlitzer Str. 53), 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

TOP 2	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 2.1	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Pfarrsaalneubaus auf Fl.Nrn. 199, 197, 197/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Kirchgasse)
----------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung eines Pfarrsaalneubaus auf Fl.Nrn. 199, 197, 197/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Kirchgasse), wird seitens der Stadt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3

TOP 2.2	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportmischanlage inkl. Beton- und Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf
----------------	---

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Transportmischanlage inkl. Abwasserrecyclinganlage auf Fl.Nr. 308, Gemarkung Horsdorf, um ein weiteres Jahr, wird seitens der Stadt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3	Bauleitplanung der Gemeinde Großheirath; Aufstellung des Bebauungsplanes "Großheirath Nordost" und 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans; Beteiligung der Stadt Bad Staffelstein nach § 4 Abs. 1 BauGB
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Planungen der Gemeinde Großheirath über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Großheirath Nordost" und parallel dazu die 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zur Kenntnis. Durch die Planungen der Gemeinde Großheirath werden keine Belange der Stadt Bad Staffelstein berührt, sodass keine Einwendungen erhoben werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadträtin Nossek erinnerte nochmals an den von Ihrer Fraktion bereits im Sommer eingereichten Antrag zur Änderung der Garagen- und Stellplatzverordnung. Stadtrat Mackert bemerkte, dass man sich auch über eine größere Stellplatzbreite von 2,50 m statt 2,30 m Gedanken machen sollte.