

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 06.12.2022
Sitzungsort:	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:20 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 Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Doppelgaragen - DH 1 auf Fl.Nr. 1785/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße)
 - 1.2. Bauantrag über Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Doppelgaragen - DH 2 auf Fl.Nr. 1785/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr.)
 - 1.3. Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräte-raum auf Fl.Nr. 260/2, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstr. 86, Bad Staffelstein)
 - 1.4. Bauantrag über Neubau von Fahnenmasten, sowie Errichtung von Werbeanlagen an bestehender Hausfassade auf Fl.Nrn. 537, 537/3, Gemarkung Unnersdorf (Kloster-Banz-Str. 28)
 - 1.5. Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Dachgauben zu Wohnzwecken auf Fl.Nrn. 163, 259, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 9)
 - 1.6. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und einem Carport auf Fl.Nr. 260/30, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 5, Bad Staffelstein)
 - 1.7. Bauantrag über Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/31, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 7, Bad Staffelstein)
 - 1.8. Bauantrag über Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/28, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 9, Bad Staffelstein)
 - 1.9. Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage auf Fl.Nr. 260/27, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 11, Bad Staffelstein)
 - 1.10. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 260/4, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 12, Bad Staffelstein)

- 1.11. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Erdwärmepumpe auf Fl.Nr. 260/6, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 16, Bad Staffelstein)
- 1.12. Bauantrag über Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/21, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 27, Bad Staffelstein)
- 1.13. Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung mit integriertem Schuppen an bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 1284/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Viktor-von-Scheffel-Str. 32)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Information über geplante Errichtung eines Hähnchenaufzuchtstalles auf Fl.Nrn. 389, 390, Gemarkung Uetzing (nähe Sonnenhof)
 - 2.2. Bauvoranfrage über Neubau einer Hackschnitzelanlage mit Bunker auf Fl.Nr. 1866, Gemarkung Bad Staffelstein (nähe St.-Georg-Str.)

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 Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Doppelgaragen - DH 1 auf Fl.Nr. 1785/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Doppelgaragen - DH 1 auf Fl.Nr. 1785/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße Teil II“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Die Befreiungen von der Überschreitung der Baugrenze in nördliche und östliche Richtung, sowie der Dachneigung von 45°, statt wie festgesetzt 35°-40° und die Befreiung von der Änderung des festgesetzten Garagenstandorts, werden erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag über Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Doppelgaragen - DH 2 auf Fl.Nr. 1785/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr.)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Doppelgaragen - DH 2 auf Fl.Nr. 1785/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr.), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße Teil II“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Die Befreiungen von der Überschreitung der Baugrenze in nördliche und östliche Richtung, sowie der Dachneigung von 45°, statt wie festgesetzt 35°-40°, die Befreiung von der Änderung des festgesetzten Garagenstandorts und der Firstrichtung, werden erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf Fl.Nr. 260/2, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstr. 86, Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf Fl.Nr. 260/2, Gemarkung Unterzettlitz (Rosenstr. 86, Bad Staffelstein), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ 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 gem. Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben. Das Landratsamt Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag über Neubau von Fahnenmasten, sowie Errichtung von Werbeanlagen an bestehender Hausfassade auf Fl.Nrn. 537, 537/3, Gemarkung Unnersdorf (Kloster-Banz-Str. 28)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau von Fahnenmasten, sowie Errichtung von Werbeanlagen an bestehender Hausfassade auf Fl.Nrn. 537, 537/3, Gemarkung Unnersdorf (Kloster-Banz-Str. 28), 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 1.5	Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Dachgauben zu Wohnzwecken auf Fl.Nrn. 163, 259, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 9)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt den Bauantrag über Dachgeschossausbau mit Dachgauben zu Wohnzwecken auf Fl.Nrn. 163, 259, Gemarkung Bad Staffelstein (Uselhof 9), 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 alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 2 BayBO (Änderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich Errichtung von Dachgauben im Innenbereich) erfüllt sind, wird dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung stattgegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 3

TOP 1.6	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und einem Carport auf Fl.Nr. 260/30, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 5, Bad Staffelstein)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses und einem Carport auf Fl.Nr. 260/30, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 5, Bad Staffelstein), zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ 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 Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag über Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/31, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 7, Bad Staffelstein)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/31, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 7, Bad Staffelstein), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ 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 Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag über Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/28, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 9, Bad Staffelstein)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/28, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 9, Bad Staffelstein), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ 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 Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage auf Fl.Nr. 260/27, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 11, Bad Staffelstein)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage auf Fl.Nr. 260/27, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 11, Bad Staffelstein), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ 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 Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.10	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 260/4, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 12, Bad Staffelstein)
-----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 260/4, Gemarkung

Unterzettlitz (Sonnenblumenring 12, Bad Staffelstein), zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ 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 Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.11	Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Erdwärmepumpe auf Fl.Nr. 260/6, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 16, Bad Staffelstein)
---------------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Erdwärmepumpe auf Fl.Nr. 260/6, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 16, Bad Staffelstein), zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ 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 Lichtenfels wurde gesondert in Kenntnis gesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.12	Bauantrag über Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/21, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 27, Bad Staffelstein)
---------------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/21, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 27, Bad Staffelstein), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterer Grasiger Weg“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen.

Es bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung von der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO), hinsichtlich der nicht eingehaltenen Garagengrenzwandhöhe im Mittel ab natürlichen Gelände von max. 3 m. Die Nord-Ost Grenzwandseite ist geplant auf 3,65 m und die Nord-West Grenzwandseite auf 3,68 m, da der natürliche Geländeverlauf in diesem Bereich nach unten abfällt. Die Befreiung kann aus städtebaulicher Sicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.13	Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung mit integriertem Schuppen an bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 1284/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Viktor-von-Scheffel-Str. 32)
-----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung mit integriertem Schuppen an bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 1284/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Viktor-von-Scheffel-Str. 32), wird erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann es dort ausnahmsweise zugelassen werden, da das Bestandsgebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5, Satz 2 BauGB zulässigerweise errichtet worden ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Information über geplante Errichtung eines Hähnchenaufzuchtstalles auf Fl.Nrn. 389, 390, Gemarkung Uetzing (nähe Sonnenhof)
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Eine Bauvoranfrage über Errichtung eines Hähnchenaufzuchtstalles auf Fl.Nrn. 389, 390, Gemarkung Uetzing (nähe Sonnenhof), wurde eingereicht.

Der Aufzuchtstall soll mit einer Länge von 85 m und einer Breite von 20 m (Gesamtfläche ca. 1.700 m²) überwiegend auf der Fl.Nr. 390, Gemarkung Uetzing errichtet werden. Die ersten 5 m vom südlichen Teil sollen dabei als Stallbüro und Lagerraum dienen. Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und kann dort ausnahmsweise nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugelassen werden. Jedoch fehlen noch diverse Angaben zum Vorhaben, um eine endgültige Entscheidung treffen zu können. Diese Angaben wurden beim Antragssteller nachgefordert.

Stellvertretender Bauamtsleiter Kestel teilte mit, dass auf Grund der wenigen Angaben nur eine Information erfolgt. Man warte nun auf eine Bauvoranfrage mit aussagekräftigen Angaben. Auf Nachfrage von Stadträtin Nossek wurde erklärt, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sei.

TOP 2.2	Bauvoranfrage über Neubau einer Hackschnitzelanlage mit Bunker auf Fl.Nr. 1866, Gemarkung Bad Staffelstein (nähe St.-Georg-Str.)
----------------	---

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss beschließt, dass die Bauvoranfrage über Neubau einer Hackschnitzelanlage mit Bunker auf Fl.Nr. 1866, Gemarkung Bad Staffelstein (nähe St.-Georg-Str.), in der nächsten Sitzung des Stadtrats behandelt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	1

Das Protokoll der Sitzung vom 08.11.2022 wurde den Mitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt. Einwendungen wurden nicht erhoben, so dass es als genehmigt gilt.

Für die Richtigkeit:

gez.

Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

gez.

K e s t e l
Stellvertretender Bauamtsleiter