

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/168
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	08.05.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-36/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.05.2025	öffentlich

### **Bauantrag für eine Vordacherweiterung und Neubau einer Mauer mit Entwässerungsrinne auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Straße 30)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für eine Vordacherweiterung und Neubau einer Mauer mit Entwässerungsrinne auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Straße 30) wurde eingereicht.

Es ist eine ca. 80 cm hohe Mauer entlang des Bestandsgebäudes beantragt. Um die Mauer herum soll eine Entwässerungsrinne angebracht werden, um das Regenwasser in den bestehenden Regenwasserschacht einzuleiten. Dieser leitet das Regenwasser dann in den oberirdischen Entwässerungsgraben der Ortsverbindungsstraße Vierzehnheiligen-Grundfeld.

Des Weiteren soll das bestehende Vordach des Bestandsgebäudes in östliche und südliche Richtung erweitert werden. Die Erweiterung der östlichen Seite hat eine Länge von 17,08 m und eine Breite von 4,50 m. Zur südlichen Seite hat sie eine Länge von 6,38 m und eine Breite von 4,81 m. Diese beiden Vordacherweiterungen sollen in Holzkonstruktion mit Schale und Dachpappe bzw. Wellplatten errichtet werden. Im Gesamtbild ergibt sich als Dachform ein Pultdach, welches nach Westen hin abfällt.

Dem Bauvorhaben ging bereits eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, welche in der Bauausschusssitzung am 10.09.2024 behandelt worden ist. Grund für das Vorhaben waren die Starkregenereignisse im vergangenen Jahr 2024. Laut der Bauvoranfrage sollten die Baumstämme (Abgrenzung Parkplatz zum Bestandsgebäude) gegen eine 50 cm hohe verputzte Jurakalksteinmauer ersetzt werden. Auf diese Mauer sollte dann noch ein ca. 50 cm hoher Holzzaun aufgesetzt werden, um die Gäste und vor allem die Kinder vor rangierenden Fahrzeugen auf dem Parkplatzbereich besser schützen zu können. Des Weiteren war die Vordacherweiterung in östliche Richtung mit einer Grundfläche von ca. 14 m x 5 m angedacht. Eine Vordacherweiterung in südliche Richtung war in der Bauvoranfrage nicht enthalten. Der Bauausschuss hat für die Voranfrage die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grundfeld – Breites Los“. In diesem sind jedoch keine konkreten Angaben bezüglich einer Überdachung und der Errichtung einer Mauer enthalten. Eine baurechtliche Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO für die Mauer ist hier nicht gegeben, da diese im Außenbereich (§ 35 BauGB) errichtet werden soll. Jedoch kann diese dort nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB errichtet werden, da sie einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.

Für die Größe der Vordächer sind im Bebauungsplan keine konkreten Festsetzungen enthalten. Es ist lediglich die Festsetzung unter Punkt 2.2 „Art der baulichen Nutzung“ festgelegt, dass im Gebiet I das Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von 73 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Da die Vordächer über die festgesetzte Grünfläche ragen, wird hier ein Befreiungsantrag hinsichtlich der festgesetzten Grünfläche notwendig. Dieser liegt jedoch den Antragsunterlagen nicht bei. Aus Sicht der Bauverwaltung kann dieser Befreiung zugestimmt werden.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

## **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für eine Vordacherweiterung und Neubau einer Mauer mit Entwässerungsrinne auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Straße 30) und zur notwendigen Befreiung hinsichtlich der Überbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche wird erteilt.

## **Anlagen:**

1 Planzeichnung mit Grundriss, Ansichten, Schnitt, Abstandsflächenplan und Lageplan

Bad Staffelstein, 09.05.2025

Meißner