

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 13.05.2025
Sitzungsort:	im Sitzungssaal Rathaus Bad Staffelstein, Marktplatz 1, 96231 Bad Staffelstein
Beginn:	13:30 Uhr
Ende:	16:30 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 2 entschuldigt (sowie 1 Vertreter entschuldigt), so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

Tagesordnung:

2. Baupläne (ab ca. 14.23 Uhr)
 - 2.1. Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 442/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 15)
 - 2.2. Bauantrag für die Nutzungsänderung von 3 Wohnungen zu einer Pension "Pension Edeltraud" auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dietzenhofer-Str. 5)
 - 2.3. Bauantrag für den Anbau eines Balkons an ein bestehendes Wohngebäude auf Fl.Nr. 2007/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Pappelweg 2)
 - 2.4. Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 146/1, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 16)
 - 2.5. Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf den Fl.Nrn. 142/38 und 142/49 der Gem. Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 1)
 - 2.6. Bauantrag für eine Vordacherweiterung und Neubau einer Mauer mit Entwässerungsrinne auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Straße 30)
 - 2.7. Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/23, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 8)
 - 2.8. Vorbescheidsantrag für den Abriss des bestehenden Schweinestalls und Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 333, Gemarkung Bad Staffelstein (Horsdorfer Str. 36)
 - 2.9. Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 2120, Gemarkung Bad Staffelstein (Auwaldstraße)
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 3.1. Bauvoranfrage für den Anbau mit einem Containerfundament und Dachterrasse an Wohngebäude auf Fl.Nr. 1012/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Straße 34)

- 3.2. Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 126/7, Gemarkung Unterzettlitz (Am Sandhof 1)
- 3.3. Bauvoranfrage für die Aufteilung eines Grundstückes in 3 Bauplätze für Wohnbebauung auf Fl.Nr. 29/4, Gemarkung Frauendorf (Döritzenweg)
- 3.4. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden und Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 34, Gemarkung Stublang (An der Döritz 23)
- 3.5. Ortsdurchfahrt Kaider - Verkehrssituation
- 3.6. 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. Er teilte dem Bauausschuss mit, dass der Tagesordnungspunkt Ö 3.4 im nichtöffentlichen Teil behandelt werden müsse, der Bauausschuss stimmte dem einstimmig zu.

TOP 2	Baupläne (ab ca. 14.23 Uhr)
--------------	------------------------------------

TOP 2.1	Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 442/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 15)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 442/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 15) wird in Aussicht gestellt für den Fall, dass ein Wintergarten nach den Vorgaben der städtischen Gestaltungssatzung errichtet wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag für die Nutzungsänderung von 3 Wohnungen zu einer Pension "Pension Edeltraud" auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dietzenhofer-Str. 5)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung von 3 Wohnungen zu einer Pension auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dietzenhofer-Str. 5) wird vorbehaltlich der Vorlage des zeichnerischen Stellplatznachweises erteilt. Ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme des Gebietstyps nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag für den Anbau eines Balkons an ein bestehendes Wohngebäude auf Fl.Nr. 2007/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Pappelweg 2)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Anbau eines Balkons an ein bestehendes Wohngebäude auf Fl.Nr. 2007/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Pappelweg 2), sowie zum Befreiungsantrag hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 146/1, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 16)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 146/1, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 16) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf den Fl.Nrn. 142/38 und 142/49 der Gem. Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 1)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes (EG und ausgebauter DG) auf den Fl.Nrn. 142/38 und 142/49 der Gemarkung Unterzettlitz und die hierfür notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterzettlitz-Süd“

1. für eine Nutzung der Fl.Nr. 142/38 als Wohnbaufläche statt der dort festgesetzten Nutzungsart „öffentliche Grünfläche“ (wasserwirtschaftlicher Retentionsraum)
2. für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 94,43 m² und einer weiteren überbauten Fläche von 159,93 m² (GFZ 0,38) außerhalb der (dort nicht) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den Fl.Nrn. 142/49 und 142/38 der Gemarkung Unterzettlitz

3. für eine Kniestockhöhe von 1,0 m ab OK Rohfußboden statt wie unter Nr. 9.1.7 festgesetzt max. 75 cm und
 4. für eine Traufhöhe von bis zu 4,74 m statt wie unter Nr. 2.5 festgesetzt max. 4,50 m
- wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Bauantrag für eine Vordacherweiterung und Neubau einer Mauer mit Entwässerungsrinne auf Fl.Nr. 55, Gemarkung Grundfeld (Vierzehnheiligener Straße 30)
----------------	--

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.7	Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/23, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 8)
----------------	---

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/23, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 8) wird erteilt. Ebenso auch zu den zwei benötigten Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung (35° statt wie festgesetzt 18° - 30°) und zur lärmorientierte Grundrissgestaltung, da die Fenster des Schlafzimmers nicht zur bahnabgewandten Seite errichtet werden sollen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.8	Vorbescheidsantrag für den Abriss des bestehenden Schweinestalls und Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 333, Gemarkung Bad Staffelstein (Horsdorfer Str. 36)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag für den Abriss des bestehenden Schweinestalls und Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 333, Gemarkung Bad Staffelstein (Horsdorfer Str. 36) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 2.9	Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 2120, Gemarkung Bad Staffelstein (Auwaldstraße)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 2120, Gemarkung Bad Staffelstein (Auwaldstraße) wird erteilt. Der Bauausschuss empfiehlt, das Bauvorhaben stärker der näheren Umgebung in der Auwaldsiedlung anzupassen und mit einer größeren Dachneigung auszuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 3.1	Bauvoranfrage für den Anbau mit einem Containerfundament und Dachterrasse an Wohngebäude auf Fl.Nr. 1012/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Straße 34)
----------------	---

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für den Anbau mit einem Containerfundament und Dachterrasse an Wohngebäude auf Fl.Nr. 1012/2, Gemarkung Bad Staffelstein (Lichtenfelser Straße 34) zur Kenntnis.

Bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages hinsichtlich eines Anbaus (keine Fundamentierung mit einem Container) am Wohnhaus kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Hinsichtlich der Fundamentierung des Anbaus mit einem Container muss die Stellungnahme des Landratsamt Lichtenfels abgewartet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 3.2	Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 126/7, Gemarkung Unterzettlitz (Am Sandhof 1)
----------------	--

Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 126/7, Gemarkung Unterzettlitz (Am Sandhof 1) zur Kenntnis.

Bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt. Der Verrohrung des Straßengrabens der Straße „Am Sandhof“ durch die Bauherren für die Zufahrt zu der an der Südgrenze geplanten Garage wird zuge-

stimmt unter der Bedingung, dass diese nach den Vorgaben des Stadtbauamtes ausgeführt wird und die Unterhaltslast an der Verrohrung dauerhaft auf den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 126/7 übergeht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.3	Bauvoranfrage für die Aufteilung eines Grundstückes in 3 Bauplätze für Wohnbebauung auf Fl.Nr. 29/4, Gemarkung Frauendorf (Döritzenweg)
----------------	--

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen über die Errichtung eines Modulhauses und zweier Einfamilienhäuser auf der Fl.Nr. 29/4, Gemarkung Frauendorf (Döritzenweg) wird bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrags in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.5	Ortsdurchfahrt Kaider - Verkehrssituation
----------------	--

Beschluss:

Es wird beschlossen, für ganz Kaider eine 30-km/h-Zone einzurichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.6	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtrat Kerner fragte, ob für das neu errichtete Imbissgebäude auf dem Gelände des Anwesens Lichtenfelser Str. 36 ein Bauantrag notwendig gewesen wäre. Erster Bürgermeister Schönwald versprach, das Landratsamt um Überprüfung der Genehmigungsfreiheit zu bitten.

Für die Richtigkeit:

gez.

Mario Schönwald
Erster Bürgermeister

G u n r e b e n
Bauamtsleiter