

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 01.03.2016
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	16:25 Uhr

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

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
  - 1.1. Bauantrag von Frau Tischer über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Schwabthal
  - 1.2. Bauvoranfrage von Herrn Nüßlein über Anbau eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 1930/151, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Baupläne
  - 2.1. Antrag des Staatlichen Bauamtes Bamberg über Dachgeschosssanierung im Anwesen Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein) nach Art. 73 BayBO
  - 2.2. Bauantrag der Firma MKB GmbH & CO. Schlüsselfertigbau KG über Errichtung von 8 Wohneinheiten, 8 Garagen und 8 Stellplätzen auf Fl.Nr. 1644/2, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.3. Bauantrag von Herrn und Frau Albert über Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 2100/29, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.4. Bauantrag von Herrn George über Wohnhauserweiterung auf Fl.Nr. 2058, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.5. Bauantrag von Herrn Flohr und Frau Walter über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Kfz-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellraum, auf Fl.Nr. 863, Gemarkung Bad Staffelstein
  - 2.6. Bauantrag der Lorenz GbR über Neubau eines Güllebehälters auf Fl.Nr. 185, Gemarkung Unterzettlitz

- 2.7. Bauantrag von Frau Schmitt über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 442/2, Gemarkung Bad Staffelstein
- 2.8. Bauantrag von Herrn und Frau Hess über Errichtung einer Überdachung an der Bestandgarage und eines Gewächshauses auf Fl.Nr. 1402/6, Gemarkung Bad Staffelstein
3. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 3.1. Antrag von Herrn Ziegler auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 72, Gemarkung Schönbrunn
  - 3.2. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes durch Herrn Prof. Dr. Frank zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 284/8, Gemarkung Frauendorf
  - 3.3. Bauvoranfrage von Frau Gründel über Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 698, Gemarkung Uetzing
  - 3.4. Öffentliche Auslegung der vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Ebenfeld nach § 141 BauGB; Stellungnahme der Stadt Bad Staffelstein
  - 3.5. Sonstiges öffentlich

**Begrüßung**

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

**Öffentlicher Teil**

<b>TOP 1</b>	<b>Ortsbesichtigungen</b>
--------------	---------------------------

<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag von Frau Tischer über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Schwabthal</b>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Tischer hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Schwabthal, eingereicht.

Das 22,86 m x 9,11 m messende Gebäude soll in eingeschossiger Bauweise mit einem flach geneigtem Satteldach (DN 18°) errichtet werden. Dabei soll die Hälfte des Gebäudes in der kompletten Länge als Gewächshaus ausgebildet werden.

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

In der anschließenden Diskussion zeigte sich die mehrheitliche Meinung ab, das Bauvorhaben zu befürworten. Allerdings ist eine Durchgangsbreite von 2m zwischen dem eingeschossigen Bauvorhaben und dem Mühlbach einzuhalten. Grund dafür ist ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht. Der Bauwerber sagte vor Ort zu, eine entsprechende Abänderung der Planung vorzunehmen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Tischer über Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 41, Gemarkung Schwabthal, wird erteilt.

Eine Durchgangsbreite von 2m zwischen dem eingeschossigen Bauvorhaben und dem Mühlbach ist einzuhalten, eine entsprechend geänderte Planung ist nachzureichen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauvoranfrage von Herrn Nüßlein über Anbau eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 1930/151, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Nüßlein hat eine Bauvoranfrage über den Anbau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1930/151, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei soll an der Nordostseite des bestehende Garagengebäudes ein 3m x 5 m großer Nebenraum mit an die Traufhöhe anschließendem, flach geneigtem Pultdach angebaut werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiung von den darin enthaltenen

**Festsetzungen:**

- Errichtung eines Nebengebäudes außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen (Nr. 14 Buchst. a)

Vor Entscheidung fand ein Ortstermin statt.

In der anschließenden Diskussion im Rathaus wies der Gremiumsvorsitzende darauf hin, dass man in der Vergangenheit bereits zwei Mal ein Bauvorhaben des Bauwerbers ablehnte. Da die jetzige Bauvoranfrage statt zweier Garagen mit Satteldach nur noch ein kleineres Nebengebäude vorsieht, könne man sich dieses gut vorstellen. Auch befindet sich ein weiteres Garagengebäude in der Herzog-Max-Straße, das ebenfalls auf die Grundstücksgrenze gebaut wurde.

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Nüßlein über den Anbau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1930/151, Gemarkung Bad Staffelstein, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrags in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2</b>	<b>Baupläne</b>
<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag des Staatlichen Bauamtes Bamberg über Dachgeschosssanierung im Anwesen Zur Herrgottsmühle 1, Bad Staffelstein (Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein) nach Art. 73 BayBO</b>

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Das Staatliche Bauamt Bamberg hat einen Antrag nach Art. 73 BayBO über Dachgeschosssanierung (Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein), eingereicht.

Dabei soll das bestehende steile Walmdach durch ein Mansarddach ersetzt und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Der dabei vorgesehene Aufzugschacht wurde bereits im vergangenen Jahr errichtet. Die Sanierungsmaßnahme erfolgt im Rahmen der Umstrukturierung des Gesamtobjektes von der ehemaligen Zivildienstschule in eine Einrichtung für Bundesfreiwilligendienstleistende.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich den unverplanten Innenbereich (§ 34 abs. 1 BauGB) zuzuordnen und bedarf keiner Baugenehmigung des Landratsamtes, da es von einer Bau dienststelle des Landes geplant und ausgeführt wird (Art. 73 abs. 1 BayBO) Die Gemeinde ist dennoch nach § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB vorab zu beteiligen(Art. 73 Abs. 2 Satz 4 BayBO).

Stadtrat Konietzko begrüßte das Bauvorhaben, da das an eine Kaserne erinnernde Gebäude durch den Umbau aufgewertet werde.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag des Staatlichen Bauamtes Bamberg nach Art. 73 BayBO über Dachgeschosssanierung (Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauantrag der Firma MKB GmbH &amp; CO. Schlüsselfertigbau KG über Errichtung von 8 Wohneinheiten, 8 Garagen und 8 Stellplätzen auf Fl.Nr. 1644/2, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Firma MKB GmbH & CO. Schlüsselfertigbau KG hat einen Bauantrag über Errichtung von 8 Wohneinheiten 8 Garagen und 8 Stellplätzen auf Fl.Nr. 1644/2, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dem Bauantrag ging im Jahr 2014 eine Bauvoranfrage des damaligen Eigentümers voraus, der dort die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern beabsichtigte. Das Gremium hatte dazu mit Beschluss vom 14.01.2014 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt. Die damals festgelegten Auflagen (Versickerung des Niederschlagswassers, Nachweis der notwendigen Stellplätze) wurden in der Eingabeplanung berücksichtigt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gebäudebestand ein.

Auf Nachfrage nach dem angrenzenden Fahrweg erklärte Erster Bürgermeister Kohmann, dass es Überlegungen gibt, die St.-Veit-Straße mit dem Äußeren Frankenring zu verbinden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Firma MKB GmbH & CO. Schlüsselfertigbau KG über Errichtung von 8 Wohneinheiten 8 Garagen und 8 Stellplätzen auf Fl.Nr. 1644/2, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauantrag von Herrn und Frau Albert über Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 2100/29, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Albert haben einen Bauantrag über Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 2100/29, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dabei soll das bestehende Wohnhaus im ersten Stock in östliche Richtung mit einem kubischen Anbau erweitert werden. Darunter soll ein zusätzlicher Stellplatz in Form eines Carports geschaffen werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Abstandsflächen des Anbaus werden auf eigenem bzw. bis zur Mitte des angrenzenden öffentlichen Verkehrsgrundes nachgewiesen. Die Nachbarunterschrift wurde allerdings nicht erteilt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Albert über Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 2100/29, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauantrag von Herrn George über Wohnhauserweiterung auf Fl.Nr. 2058, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr George hat einen Bauantrag über Wohnhauserweiterung auf Fl.Nr. 2058, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das bestehende Einfamilienwohnhaus soll im Nordosten um einen mit Holz verkleideten Treppenhauseanbau erweitert und durch weitere Umbauten im Innenraum zu einem Haus mit zwei Wohneinheiten erweitert werden. Ein bestehendes grenzständiges Nebengebäude im Südbereich des Grundstückes soll im Zuge dieses Vorhabens abgebrochen werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Gebäudebestand ein. Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 5 Stellplätze nachgewiesen. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn George über Wohnhauserweiterung auf Fl.Nr. 2058, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.5</b>	<b>Bauantrag von Herrn Flohr und Frau Walter über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Kfz-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellraum, auf Fl.Nr. 863, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Flohr und Frau Walter haben einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Kfz-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellraum, auf Fl.Nr. 863, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Überschreitung des Baufensters in nördliche Richtung
- Fenster teilweise im liegenden statt ausschließlich im stehenden Format

Im Baugebiet wurden erst vor kurzem ähnliche Befreiungen erteilt. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Flohr und Frau Walter über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Kfz-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellraum, auf Fl.Nr. 863, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ werden wie folgt erteilt:

- Überschreitung des Baufensters in nördliche Richtung
- Fenster teilweise im liegenden statt ausschließlich im stehenden Format

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.6</b>	<b>Bauantrag der Lorenz GbR über Neubau eines Güllebehälters auf Fl.Nr. 185, Gemarkung Unterzettlitz</b>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Lorenz GbR hat einen Bauantrag über Neubau eines Güllebehälters auf Fl.Nr. 185, Gemarkung Unterzettlitz, eingereicht.

Der Neubau mit einem Durchmesser von 18,4 m und einer Nutztiefe von 3,9 m soll südöstlich des bereits vorhandenen, gleichartigen Bestandsbehälters realisiert werden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Da es zur Ausübung eines landwirtschaftlichen Betriebes dient, kann es als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dort zugelassen werden. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sollte daher vorbehaltlich dieser landwirtschaftlichen Privilegierung erfolgen.

Zur Thema Geruchsbelästigung erklärte der Gremiumsvorsitzende, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „St.-Johannes-Ring“ ein ausreichender Abstand zum Aussiedlerhof berücksichtigt wurde. Der übrige Bereich ist Dorfgebiet.

Stadtrat Dinkel nahm auf Grund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teil.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Lorenz GbR über Neubau eines Güllebehälters auf Fl.Nr. 185, Gemarkung Unterzettlitz, wird vorbehaltlich der landwirtschaftlichen Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.7</b>	<b>Bauantrag von Frau Schmitt über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 442/2, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Schmitt hat einen Bauantrag über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 442/2, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Dem Eingabeplan ging eine gleich lautende Bauvoranfrage voraus, der das Gremium mit Beschluss vom 01.12.2015 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht stellte.

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. Bezüglich der Abstandsfläche an der Ostwand des Gebäudes wurde mit dem Grundstücksnachbarn Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein noch keine endgültige Einigung erzielt. Nach Aussagen der Bauwerberin und des Staatlichen Bauamtes ist man jedoch an einer einvernehmlichen Lösung unbedingt interessiert. Dabei steht auch der Erwerb einer Teilfläche aus Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein, durch die Bauwerberin zur Diskussion, der jedoch erst noch mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümer abzustimmen ist. Auf dieser Fläche könnten dann auch noch nachzuweisende Stellplätze realisiert werden. Die im dem Bauantrag beiliegenden Stellplatznachweis aufgezeigten Stellplätze entsprechen weiter nicht vollumfänglich den nach § 5 Abs. 1 Stellplatz- und Garagensatzung i. V. m § 4 GaStellV geforderten Mindestgrößen.

Seitens der Bauverwaltung wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens unter folgenden Maßgaben empfohlen:

- Regelung hinsichtlich der nachzuweisenden Abstandsflächen mit dem Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein
- Vorlage eines endgültigen Stellplatznachweises nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein bis zum Tage der Nutzungsaufnahme. Nicht nachgewiesene Stellplätze müssen demnach dann auch abgelöst werden.

Das Gremium zeigte sich erfreut über eine weitere Nachverdichtung der Bebauung in der Innenstadt, die der weiteren Außenentwicklung vorzuziehen ist.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Schmitt über Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 442/2, Gemarkung Bad Staffelstein, wird unter folgenden Maßgaben erteilt:

- Regelung hinsichtlich der nachzuweisenden Abstandsflächen mit dem Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks Fl.Nr. 455/1, Gemarkung Bad Staffelstein
- Vorlage eines endgültigen Stellplatznachweises nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Bad Staffelstein bis zum Tage der Nutzungsaufnahme. Nicht nachgewiesene Stellplätze müssen demnach dann auch abgelöst werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.8</b>	<b>Bauantrag von Herrn und Frau Hess über Errichtung einer Überdachung an der Bestandsgarage und eines Gewächshauses auf Fl.Nr. 1402/6, Gemarkung Bad Staffelstein</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr und Frau Hess haben einen Bauantrag über Errichtung einer Überdachung an der Bestandsgarage und eines Gewächshauses auf Fl.Nr. 1402/6, Gemarkung Bad Staffelstein eingereicht.



Dabei südöstlich der Bestandsgarage eine 2,9 m x 3 m große Überdachung angebracht und im weiteren Verlauf der Grundstücksseite ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von 2,58 m x 2,57 m errichtet werden. Grundsätzlich wären beide Vorhaben verfahrensfrei. Durch die Überdachung wird das nach Art. 6 Abs. 9 BayBO abstandsflächenfreie Maximalmaß von 9 m entlang der Grundstücksgrenze überschritten, sodass das Vorhaben nicht mehr unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO fällt. Dadurch wird das Vorhaben genehmigungspflichtig.

Zur Verwirklichung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ liegenden Vorhabens werden folgende Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen erforderlich:

- Überschreitung der summierten Gesamtfläche für Nebengebäude außerhalb der Bau- fenster von über 7 m<sup>2</sup>
- Dächer der Nebengebäude werden nicht in Form, Neigung, Traufausbildung und Mate- rial nachdem Hauptdach ausgerichtet.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Erforderliche Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Hess über Errichtung einer Überdachung an der Bestandsgarage und eines Gewächshauses auf Fl.Nr. 1402/6, Ge- markung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ werden wie folgt erteilt:

- Überschreitung der summierten Gesamtfläche für Nebengebäude außerhalb der Bau- fenster von über 7 m<sup>2</sup>
- Dächer der Nebengebäude werden nicht in Form, Neigung, Traufausbildung und Mate- rial nachdem Hauptdach ausgerichtet.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	-------------------------------------------------

<b>TOP 3.1</b>	<b>Antrag von Herrn Ziegler auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 72, Gemarkung Schönbrunn</b>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Ziegler hat einen Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtli- chen Vorschriften (Art. 63 Abs. 1 BayBO) zur Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 72, Ge- markung Schönbrunn, eingereicht.

Die geplante Gartenhütte mit einer Kubatur von 42,6 m<sup>3</sup> ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO verfahrensfrei. Aufgrund bestehender Grenzbebauung auf dem Grundstück wird das Vorhaben jedoch abstandsflächenpflichtig.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Abweichungsantrag stattgegeben werden. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes ist die Errichtung der Hütte an anderer Stelle nicht mög-

lich. Die Außenwände der Hütte sind aus brandschutztechnischen Gründen ohne Öffnungen und in Massivbauweise geplant. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Stadtrat Ziegler nahm auf Grund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teil.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag des Herrn Ziegler auf Erteilung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Errichtung einer Gartenhütte auf Fl.Nr. 72, Gemarkung Schönbrunn, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.2</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes durch Herrn Prof. Dr. Frank zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 284/8, Gemarkung Frauendorf</b>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Herr Prof. Dr. Frank hat einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 284/8, Gemarkung Frauendorf, eingereicht.

Dabei soll in der Nähe zur westlichen Grundstücksgrenze eine Fertigteilgarage errichtet werden.

Das Vorhaben ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. B BayBO zwar verfahrensfrei, bedarf zu dessen Verwirklichung dennoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frauendorf – Süd“, in dessen Geltungsbereich sich dieses befindet:

- Überschreitung der Baugrenze für die Garage in südliche Richtung unter Beibehaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Stauraummindesttiefe von mind. 3 m
- Flachdach statt wie festgesetzt max. 5° Abweichung der Dachneigung vom Hauptgebäude bzw. abgeschlepptes Dach

Im Baugebiet liegen bereits ähnlich gelagerte Bezugsfälle vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag des Herrn Prof. Dr. Frank auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Garage auf Fl.Nr. 284/8, Gemarkung Frauendorf, wird stattgegeben.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frauendorf – Süd“, werden wie folgt erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze für die Garage in südliche Richtung unter Beibehaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Stauraummindesttiefe von mind. 3 m
- Flachdach statt wie festgesetzt max. 5° Abweichung der Dachneigung vom Hauptgebäude bzw. abgeschlepptes Dach.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.3</b>	<b>Bauvoranfrage von Frau Gründel über Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 698, Gemarkung Uetzing</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Frau Gründel hat eine Bauvoranfrage über Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 698, Gemarkung Uetzing (Nähe Oberlangheimer Straße), eingereicht.

Das geplante Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten (ca. 10 m x 12,5 m, Höhe ca. 8,25 m) ist in zweigeschossiger Bauweise und flach geneigtem Walmdach angedacht.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen und als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dort nur ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung des Grundstückes von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geplant. Vorbehaltlich dieser Änderung hat sich das Landratsamt Lichtenfels im Vorfeld bereit erklärt, aufgrund der Lage des Grundstückes im Landschaftsschutzgebiet eine Befreiung für ein Einzelhaus zuzulassen. Der dem Schriftverkehr als Anlage beigefügte Lageplanauszug zeigt zudem eine Bebauungstiefe von max. 22 m zum Straßengrundstück der Oberlangheimer Straße hin auf, wodurch eine Staffelung der Ortsrandbebauung erfolgt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann für einen entsprechend lautenden Bauantrag nach folgenden Maßgaben in Aussicht gestellt werden:

- Änderung des Flächennutzungsplanes von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“
- Verschiebung des Baukörpers in Richtung Oberlangheimer Straße nach Maßgabe des mit dem Landratsamt abgestimmten Lageplanes (Bebauungstiefe max. 22 m)
- nur eine Wohneinheit in Form eines Einfamilienhauses („Einzelhaus“)
- eingeschossige Bauweise mit Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Traufhöhe max. 3,50 m
- dichte Eingrünung der beiden zum Ortsrand zeigenden Grundstücksseiten; ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf wird ggf. durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Frau Gründel über Neubau eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 698, Gemarkung Uetzing, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages nach folgenden Maßgaben in Aussicht gestellt:

- Änderung des Flächennutzungsplanes von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“
- Verschiebung des Baukörpers in Richtung Oberlangheimer Straße nach Maßgabe des mit dem Landratsamt abgestimmten Lageplanes (Bebauungstiefe max. 22 m)
- nur eine Wohneinheit in Form eines Einfamilienhauses („Einzelhaus“)
- eingeschossige Bauweise mit Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Traufhöhe max. 3,50 m
- dichte Eingrünung der beiden zum Ortsrand zeigenden Grundstücksseiten; ein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf wird ggf. durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 3.4</b>	<b>Öffentliche Auslegung der vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Ebensfeld nach § 141 BauGB; Stellungnahme der Stadt Bad Staffelstein</b>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Die Marktgemeinde Ebensfeld führt derzeit Vorbereitende Untersuchungen in deren Ortskern durch. Das mit dem Verfahren nach § 141 BauGB beauftragte Planungsbüro Transform aus Bamberg hat einen entsprechenden Entwurf vom 18.01.2016 erarbeitet, der nun öffentlich ausgelegt wird. Dabei wird auch die Stadt Bad Staffelstein als Nachbarkommune als öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB abschließend beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach Sichtung des 101 Seiten umfassenden Untersuchungsberichtes ist aus Sicht des Stadtbauamtes keine Veranlassung zu einer Stellungnahme angezeigt, da Belange der Stadt Bad Staffelstein dadurch nicht berührt werden. Der Bericht beschäftigt sich nahezu ausnahmslos mit dem Ortskern von Ebensfeld.

Erster Bürgermeister Kohmann bat den anwesenden Pressevertreter, bei der Berichterstattung darauf hinzuweisen, dass auch in Bad Staffelstein die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung der Altstadt Bad Staffelstein sowie die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet Bahnhofstraße-Gründerzeitviertel beschlossen wurde. Hierzu findet am 05.03.2016 um 14.00 Uhr im Foyer der Adam-Riese-Halle eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt im Rahmen der abschließenden Beteiligung als öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB vom vorgelegten Entwurf (Stand 18.01.2016) der vorbereitenden Untersuchungen des Ortskernes Ebensfeld durch die Marktgemeinde Ebensfeld Kenntnis. Seitens der Stadt Bad Staffelstein ist keine Stellungnahme erforderlich, da keine Belange derer berührt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 3.5</b>	<b>Sonstiges öffentlich</b>
----------------	-----------------------------

**Sachverhalt / Rechtslage:**

Stadtrat Freitag fragte nach, ob die Stellungnahme des Landratsamtes Lichtenfels wegen der Beleuchtung von Kloster Banz inzwischen eingegangen ist. Der Gremiumsvorsitzende verneinte dies.

Stadtrat Konietzko erkundigte sich über die Sanierungsmaßnahmen nach dem Zimmerbrand in der Bahnhofstraße 47. Erster Bürgermeister Kohmann erläuterte, dass bereits Sachverständige vor Ort waren und die Instandsetzung über die Versicherung abgewickelt werde.

Weiterhin fragte er nach der Baustelle in der Bahnhofstraße BA II. Stadtbaumeister Ender erläuterte, dass in diesem Bereich der Pflasterbelag die größten Unebenheiten auf Grund unzureichenden Unterbaus aufwies. Die Fa. STL hat bereits eine stärkere Asphalt-drainschicht aufgebracht. Erster Bürgermeister Kohmann fügte an, dass eine Bankbürgschaft der damals ausführenden und zwischenzeitlich insolventen Fa. Edelman noch vorliegt. Die Instandsetzungskosten sollen mit der Bürgschaftssumme gedeckt werden.