

SITZUNG

Gremium: Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss

Sitzungstag: Dienstag, den 05.05.2015

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 15:35 Uhr

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

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

TOP 1	Ortsbesichtigungen
--------------	---------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Umgestaltung Bahnhofstraße – BA III

Der Bauausschuss informierte sich vor Ort über drei Muster für den Pflasterbelag, die von der ausführenden Firma STL aus Sonneberg als Alternative zu dem angebotenen Pflasterbelag vorgeschlagen wurden. Ein Beschluss wurde im nichtöffentlichen Tagesordnungspunkt 1 gefasst.

TOP 2	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 2.1	Bauantrag von Carolin Strohbeck und René Kunzelmann, Bad Staffelstein, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteschuppen auf Fl.Nr. 92, Gemarkung Unterzettlitz
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Carolin Strohbeck und Herr René Kunzelmann, Bad Staffelstein, haben einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteschuppen auf Fl.Nr. 92, Gemarkung Unterzettlitz, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplanes „Ortsabrundung – Ost, Unterzettlitz“ (§ 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Der an der Westgrenze des Grundstücks geplante Carport mit Geräteschuppen wird auf Höhe der nachbarlichen Bestandbebauung errichtet. Das als Dachform gewählte versetzte Pultdach wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 02.12.2014 im Rahmen einer Bauvoranfrage zugestanden. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Carolin Strohbeck und Herrn René Kunzelmann, Bad Staffelstein, über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteschuppen auf Fl.Nr. 92, Gemarkung Unterzettlitz, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauantrag von Bernd Schwarz, Wolfsdorf, über Errichtung einer Unterstellhalle auf Fl.Nr. 89, Gemarkung Wolfsdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Bernd Schwarz, Wolfsdorf, hat einen Bauantrag über Errichtung einer Unterstellhalle auf Fl.Nr. 89, Gemarkung Wolfsdorf, eingereicht.

Das Vorhaben, das bereits realisiert wurde, befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die erforderlichen Nachbarunterschriften – vor allem hinsichtlich Länge und Höhe der Grenzwall – liegen vor. Die abschließende Abstandsflächenprüfung sowie die bußgeldrechtliche Ahndung obliegen dem Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Bernd Schwarz, Wolfsdorf, über Errichtung einer Unterstellhalle auf Fl.Nr. 89, Gemarkung Wolfsdorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauantrag von Manfred Reichert, Uetzing, über Nutzungsänderung im Dachgeschoss und Anlage von fünf Stellplätzen auf Fl.Nr. 213/2, Gemarkung Uetzing
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Manfred Reichert, Uetzing, hat einen Bauantrag über Nutzungsänderung im Dachgeschoss und Anlage von fünf Stellplätzen auf Fl.Nr. 213/2, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Die Nutzungsänderung beinhaltet den Ausbau des Dachraumes im Bestandsgebäude zu einer Ferienwohnung. Die Anlage der Stellplätze, die in Abstimmung mit dem Stadtbauamt bereits vorgenommen wurde, ist isoliert betrachtet verkehrsfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b BayBO.

Für die Ferienwohnung ist der Nachweis eines weiteren Stellplatzes erforderlich. Im Zuge der Änderung der Stellplatzsatzung entfällt der in 2013 geforderte Stellplatz für die Freischankfläche (unter 40 m²). Die für das Anwesen notwendige Stellplatzzahl bleibt daher mit elf Plätzen gleich. Durch die Anlage der fünf Stellplätze und Berücksichtigung der Bestandsgarage werden auf dem Grundstück nunmehr sechs Stellplätze nachgewiesen. Zudem sind acht weitere Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 683, Gemarkung Uetzing nachgewiesen und mit Notarurkunde 27.11.2013 auch dinglich gesichert. Das Grundstück am Unteren Mühlbach befindet sich innerhalb der in der § 4 Abs. 2 Garagen- und Stellplatzsatzung festgelegten 300 m-Zone. Die dort

nachgewiesenen Stellplätze wurden bereits vom Bauausschuss in der Sitzung am 05.02.2013 beschlussmäßig anerkannt.

In der anschließenden Diskussion wies Erster Bürgermeister Kohmann darauf hin, dass durch die weiteren Stellplätze die Parksituation im Bereich der Schulbushaltestelle entschärft wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Manfred Reichert, Uetzing, über Nutzungsänderung im Dachgeschoss und Anlage von fünf Stellplätzen auf Fl.Nr. 213/2, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.4	Bauantrag von Martina und Ludwig Röder, Kaider, über Errichtung einer Dachgaube an einem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 1885/3, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Martina und Herr Ludwig Röder, Kaider, haben einen Bauantrag über Errichtung einer Dachgaube an einem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 1885/3, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

An die Gaube im Dachgeschoss sollte ursprünglich ein 1,5 m ausragender Balkon angehängt werden, der in Gesprächen zwischen Bauherrschaft und Stadtbauamt auf nun 0,8 m Tiefe reduziert wurde. Die Anbringung eines Balkon an anderer Stelle oder in anderer Weise ist leider mangels Standsicherheit (Fassadendämmung etc.) nicht möglich. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

Seitens des Stadtbauamtes wurde die Bauherrschaft darauf hingewiesen, dass eine eventuelle Nutzungsänderung des bisherigen Dachraumes einer erneuten Baugenehmigung bedarf.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Martina und Herrn Ludwig Röder, Kaider, über Errichtung einer Dachgaube an einem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 1885/3, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Bauantrag von Herbert Schmitt, Buchholz, über Nutzungsänderung einer Garage in einen barrierefreien Wohnraum auf Fl.Nr. 139, Gemarkung Uetzing
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Herbert Schmitt, 21244 Buchholz, hat einen Bauantrag über Nutzungsänderung einer Garage in einen barrierefreien Wohnraum auf Fl.Nr. 139, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

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.

Durch die Nutzungsänderung entsteht für die bisherige Grenzgarage Abstandsflächenpflicht. Die endgültige Entscheidung hierüber liegt im Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor. Der durch das Vorhaben wegfallende Stellplatz kann problemlos auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Herbert Schmitt, 21244 Buchholz, über Nutzungsänderung einer Garage in einen barrierefreien Wohnraum auf Fl.Nr. 139, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

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

TOP 3.1	Bauvoranfrage von Bernd Faulstich, Unterzettlitz, über Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1836/1, Gemarkung Bad Staffelstein, zu Wohnzwecken
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Bernd Faulstich, Unterzettlitz, hat eine Bauvoranfrage über Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1836/1, Gemarkung Bad Staffelstein, zu Wohnzwecken, eingereicht.

Dabei soll von dem 938 m² großen Grundstück eine Teilfläche von ca. 500 m² weg gemessen und als separater Bauplatz veräußert werden. Der Bauausschuss hatte im Jahr 1992 für die Errichtung einer Praxis durch den Eigentümer ebenfalls im Rahmen einer Bauvoranfrage Zustimmung signalisiert.

Bei der Grundstücksteilung wäre jedoch eine mind. 3 m breite Zufahrt dem neu zu bildenden Teilgrundstück beizumessen, in deren Trasse auch die notwendigen Hausanschlüsse zu verlegen sind. Die verbleibende Grundstücksfläche ist so zu bemessen, dass der Stellplatzbedarf für das Bestandsgebäude und die dort angedachte Nutzungssteigerung ausreichend gedeckt werden kann. Die äußere Gestaltung des Neubaukörpers sollte sich an dem umliegenden Gebäudebestand orientieren.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Bernd Faulstich, Unterzettlitz, über Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1836/1, Gemarkung Bad Staffelstein, zu Wohnzwecken wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Bei der Grundstücksteilung ist eine mind. 3 m breite Zufahrt zum neu zu bildenden Teilgrundstück beizumessen, in deren Trasse auch die Hausanschlüsse zu verlegen sind. Die äußere Gestaltung des Baukörpers hat sich an dem umliegenden Gebäudebestand zu orientieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

TOP 3.2	1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsranderschließung Ost - Unterzettlitz"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsranderschließung Ost - Unterzettlitz" im Bereich der Fl.Nrn. 78, 78/13, 78/14, 95, 95/2; Gemarkung Unterzettlitz beschlossen. Die 8.871 m² große Fläche soll, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, auch weiterhin als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB), da die Planung im Innenbereich vorgenommen wird.

Durch das Stadtbauamt wurde eine Entwurfsplanung erarbeitet, deren Billigung und Auslegung durch das Gremium nun beschlossen werden muss. Die Notwendigkeit der Planänderung ergibt sich aus den teilweise veränderten Grundstücksgrenzen sowie der umverlegten Freilandleitung, die das Gebiet ursprünglich querte.

Stadtrat Freitag fragte, ob in diesem Bereich auch Mehrfamilienhäuser möglich seien.

Bauamtsleiter Hess erklärte, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der eine freie Gestaltung, an der Umgebungsbebauung orientierend, vorsieht. Somit sind bei entsprechender Grundstücksgröße gegebenenfalls auch Mehrfamilienhäuser realisierbar.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den durch das Stadtbauamt erstellten und vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsranderschließung – Ost, Unterzettlitz“ in der Fassung vom 05.05.2015 im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB und beschließt dessen öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 Satz 1, 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung ortsüblich öffentlich bekannt zu machen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

