

# SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, den 05.11.2019
<b>Beginn:</b>	14:00 Uhr
<b>Ende:</b>	14:53 Uhr

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

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

1. Baupläne
  - 1.1. Bauantrag über Umnutzung der bestehenden Fahrsilos in landwirtschaftliche Mehrzweckhallen auf Fl.Nr. 2063, Gemarkung Uetzing (Nähe Am Döbertenbach, Serkendorf)
  - 1.2. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage/Carport auf Fl.Nr. 99/18, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 29)
  - 1.3. Bauantrag über Errichtung einer Überdachung mit Kühlzelle auf Fl.Nrn. 782 und 784, Gemarkung Horsdorf (Nähe Mühlteich, Loffeld)
  - 1.4. Bauantrag über Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung zur Arztpraxis auf Fl.Nr. 1924/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 61)
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
  - 2.1. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 218/4, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe am Hollersgarten)
  - 2.2. Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 138/3, Gemarkung Schönbrunn (Wiesenstraße 15)
  - 2.3. Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage/Carport auf Fl.Nr. 147, Gemarkung Frauendorf
  - 2.4. Anzeige über Abbruch des ehemaligen Gießereigebäudes auf Fl.Nr. 2419, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Oberauer Straße)

## 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>Baupläne</b>
<b>TOP 1.1</b>	<b>Bauantrag über Umnutzung der bestehenden Fahrsilos in landwirtschaftliche Mehrzweckhallen auf Fl.Nr. 2063, Gemarkung Uetzing (Nähe Am Döbertenbach, Serkendorf)</b>

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Umnutzung der bestehenden Fahrsilos in landwirtschaftliche Mehrzweckhallen auf Fl.Nr. 2063, Gemarkung Uetzing (Nähe Am Döbertenbach, Serkendorf), wird vorbehaltlich des Vorliegens einer landwirtschaftlichen Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB) erteilt. Die Blechverkleidung und –eindeckung sollte in gedeckten Farben erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage/Carport auf Fl.Nr. 99/18, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 29)</b>
----------------	--

### Beschluss:

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss hat den Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage/Carport auf Fl.Nr. 99/18, Gemarkung Unterzettlitz (Georgenring 29), zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Am Stadtweg“ 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, kann dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 BayBO wie beantragt stattgegeben werden. Der Bauherrin wird nach Art. 58 Abs. 3 Satz 3 BayBO entsprechend Mitteilung gegeben.

Da die Erschließungsmaßnahme noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Genehmigungsfreistellung vorbehaltlich der Fertigstellung der Erschließungsanlage (Georgenring).

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag über Errichtung einer Überdachung mit Kühlzelle auf Fl.Nrn. 782 und 784, Gemarkung Horsdorf (Nähe Mühlteich, Loffeld)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung einer Überdachung mit Kühlzelle auf Fl.Nrn. 782 und 784, Gemarkung Horsdorf (Nähe Mühlteich, Loffeld), wird erteilt. Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) kann zugestimmt werden, da dieses der verhältnismäßigen Erweiterung zulässigerweise im Außenbereich zugelassenen Gewerbebetriebes (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB) dient. Im Weiteren erfolgt die Darstellung des Baugrundstücks nach der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes als Gewerbefläche.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 1.4</b>	<b>Bauantrag über Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung zur Arztpraxis auf Fl.Nr. 1924/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 61)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Nutzungsänderung der bestehenden Wohnung zur Arztpraxis auf Fl.Nr. 1924/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Angerstr. 61), wird erteilt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen, da in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) auch Räume für freiberufliche Tätigkeiten allgemein zulässig sind (§ 13 BauNVO).

Auf dem Grundstück werden fünf tatsächlich nutzbare, zusätzliche Stellplätze nachgewiesen, was nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung (1 Stellplatz je 20 – 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze bei Arztpraxen) für das Vorhaben ausreichend ist. Die vorhandene Doppelgarage, die erhalten wird, deckt den Stellplatzbedarf der verbleibenden Wohnnutzung im Obergeschoss.

Gemäß § 5 Abs. 4 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung darf die Zufahrt zu mehr als vier Stellplätzen nur über eine Sammelzufahrt erfolgen. Da dies auf dem Grundstück nicht möglich ist, wäre hier eine Abweichung von den Festsetzungen der Stellplatz- und Garagensatzung zu erteilen (§ 7 Satz 1 der Satzung). Der Abweichung wird zugestimmt, da auf dem angrenzenden Gehsteig kein direkter Schulweg vorbeiführt. Dieser wird über die Zebrastreifen auf Höhe Adolf-Kolping-Straße sowie Kilianstraße über die andere Gehsteigseite der Angerstraße gelenkt. Die Abweichung wird seitens des Landratsamtes im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2</b>	<b>Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte</b>
--------------	---

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 218/4, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe am Hollersgarten)</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 218/4, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Am Hollersgarten), wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Einer ausnahmsweisen Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) wird grundsätzlich zugestimmt, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB (Darstellung Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, keine Erweiterung einer Splittersiedlung) nicht beeinträchtigt werden. Die zur Erschließung des Grundstückes erforderlichen Hausanschlüsse für Wasser und Kanalleitungen sind bei Vorlage eines konkreten Bauantrages nachzuweisen. Sollten diese über Privatgrundstücke führen ist die entsprechende dingliche Sicherung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 138/3, Gemarkung Schönbrunn (Wiesenstraße 15)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 138/3, Gemarkung Schönbrunn (Wiesenstraße 15), wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Das angedachte Baugrundstück liegt im Randbereich des Überschwemmungsgebiets des Maines. Der Umfang und die Lage eines wasserrechtlich erforderlichen Retentionsraumausgleiches sind mit dem Landratsamt Lichtenfels abzustimmen und bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in den dann maßgeblichen Planungen zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage/Carport auf Fl.Nr. 147, Gemarkung Frauendorf</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage/Carport auf Fl.Nr. 147, Gemarkung Frauendorf, wird bei Vorla-

ge eines entsprechenden Bauantrages grundsätzlich in Aussicht gestellt.

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. In ca. 50 m südöstlicher Richtung befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal (D-4-5932-0098, Siedlung der Hallstattzeit und der frühen Latènezeit sowie Bestattungsplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung). Eventuelle denkmalschutzrechtliche Auflagen werden zuständigkeitshalber durch das Landratsamt Lichtenfels als Untere Denkmalschutzbehörde festgesetzt.

Da die Zufahrt zum Baugrundstück über die Staatsstraße St 2204 erfolgen soll, erfolgt die Inaussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes als Straßenbaulastträger.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0

<b>TOP 2.4</b>	<b>Anzeige über Abbruch des ehemaligen Gießereigebäudes auf Fl.Nr. 2419, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Oberauer Straße)</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss nimmt die Anzeige über Abbruch des ehemaligen Gießereigebäudes auf Fl.Nr. 2419, Gemarkung Bad Staffelstein (Nähe Oberauer Straße), zur Kenntnis. Städtebauliche Gründe, die gegen den Abbruch des bereits lange leerstehenden Gebäudes sprechen könnten, liegen nicht vor