

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 06.10.2015
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	15:32 Uhr

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Baupläne
 - 1.1. Bauantrag des Landkreises Lichtenfels über Neubau eines Salzsilos auf Fl.Nrn. 811 + 811/2, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.2. Antrag auf Vorbescheid des Landkreises Lichtenfels über Neubau einer Kfz-Halle mit vorübergehender Nutzung als Asylbewerberunterkunft auf Fl.Nr. 811, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.3. Bauantrag der Wich Verpachtung GbR auf Nutzungsänderung (Umbau eines Lagers in eine Wohnung), auf Fl.Nr. 1622/2, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.4. Bauantrag der Vereinigten Kapellenstiftung Staffelstein über einen neuen Vorbau mit Windfang für die Staffelbergklause auf Fl.Nr. 1149, Gemarkung Wolfsdorf
 - 1.5. Bauantrag von Herrn und Frau Alt über Errichtung einer Terrassenüberdachung mit mobiler Verglasung auf Fl.Nr. 819/4, Gemarkung Bad Staffelstein
 - 1.6. Bauantrag von Herrn Rutsch auf Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 514/1, Gemarkung Bad Staffelstein und Abbruch des vorhandenen Wohnhauses
 - 1.7. Bauantrag von Herrn Dinkel über Neugestaltung der Terrasse am Vitalhotel "Zum Löwen", Fl.Nr. 4, Gemarkung Schwabthal
 - 1.8. Bauantrag von Herrn Gründel über Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 71, Gemarkung Uetzing
 - 1.9. Bauantrag von Herrn und Frau Güldner auf Anbau einer Terrassenüberdachung mit Verglasung auf Fl.Nr. 1774/1, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Antrag von Frau Stettner auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes " Angersiedlung V-1" zur Errichtung eines Carports mit Anbau auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Unterzettlitz

- 2.2. Bauvoranfrage von Herrn und Frau Dirauf über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 888, Gemarkung Bad Staffelstein
- 2.3. Bauvoranfrage von Herrn Zahner über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein
- 2.4. 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.

Anschließend bat der Vorsitzende wegen Dringlichkeit um Behandlung von einem Bauantrag und einem Vorbescheidsantrag des Landkreises Lichtenfels, die nicht auf der Tagesordnung stehen. Dies wurde vom Gremium einstimmig beschlossen. Die beiden Anträge wurden sogleich behandelt.

Öffentlicher Teil

TOP 1	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 1.1	Bauantrag des Landkreises Lichtenfels über Neubau eines Salzsilos auf Fl.Nrn. 811 + 811/2, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Landkreis Lichtenfels hat einen Bauantrag über Neubau eines Salzsilos auf Fl.Nrn.811+811/2, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet-Ost" und bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich Standort außerhalb des Baufensters.

Die Befreiung kann aus städtebaulicher Sicht erteilt werden. Die geplante Höhe von 11 Metern übersteigt nur geringfügig die der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Erster Bürgermeister Kohmann merkte in der Diskussion an, dass auch die Stadt Bad Staffelstein davon profitiere und man zu später Stunde problemlos im Winter Streusalz beladen könne. Auch werde der Turm mit dem Landkreiswappen versehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag des Landkreises Lichtenfels über Neubau einer Salzsilos auf Fl.Nrn. 811+811/2, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.2	Antrag auf Vorbescheid des Landkreises Lichtenfels über Neubau einer Kfz-Halle mit vorübergehender Nutzung als Asylbewerbernotunterkunft auf Fl.Nr. 811, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Landkreis Lichtenfels hat einen Antrag auf Vorbescheid über Neubau einer Kfz-Halle mit vorübergehender Nutzung als Asylbewerbernotunterkunft auf Fl.Nr. 811, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Die Kfz-Halle soll den veränderten Bedürfnissen des Kreisbauhofes dienen, aber vorerst vorübergehend als Notunterkunft für eintreffende Flüchtlinge und Asylbegehrende genutzt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ und bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung hinsichtlich Überschreitung der darin festgesetzten Baugrenzen. Diese beantragte Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, entsprechende Bezugsfälle liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vor.

Hinsichtlich der temporären Nutzung als Asylantennotunterkunft ist die Erteilung einer weiteren Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB aufgrund deren Lage im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) erforderlich. Gründe, die mit einer vorübergehenden Unterbringung von Personen unvereinbar wären, sowie nachbarliche Entwicklungsmöglichkeiten einschränken würden, sind nicht ersichtlich.

In der anschließenden Diskussion wies Erster Bürgermeister Kohmann darauf hin, dass durch die Asylbewerbernotunterkunft auf dem Gelände des Kreisbauhofes die Turnhalle der Berufsschule in Lichtenfels und die noch nicht benutzte Turnhalle der Schule in Ebensfeld ihrer ursprünglichen Nutzung als Sporthalle wieder zugeführt werden können. Die Asylbewerbernotunterkunft diene nur zur Registrierung der Flüchtlinge, die Registrierung dauere in der Regel 3-5 Tage. Mit zirka 100 Flüchtlingen pro Woche ist zu rechnen. Nach Beendigung der Erfassung wird die Asylbewerbernotunterkunft wieder zurückgebaut und ihrer eigentlichen Nutzung als KFZ-Halle zugeführt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid des Landkreises Lichtenfels über Neubau einer Kfz-Halle mit vorübergehender Nutzung als Asylbewerbernotunterkunft auf Fl.Nr. 811, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ wird die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiung hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen erteilt. Ebenso die für die temporäre Nutzung als Asylantennotunterkunft notwendige Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB aufgrund dessen Lage im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Gründe, die mit einer vorübergehenden Unterbringung von Personen unvereinbar wären, sowie nachbarliche Entwicklungsmöglichkeiten einschränken würden, sind nicht ersichtlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.3	Bauantrag der Wich Verpachtung GbR auf Nutzungsänderung (Umbau eines Lagers in eine Wohnung), auf Fl.Nr. 1622/2, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Wich Verpachtung GbR hat einen Bauantrag auf Nutzungsänderung (Umbau eines Lagers in eine Wohnung), auf Fl.Nr. 1622/2, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

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. Seitens des Bauherrn wurde beantragt, die Nachbarbeteiligung seitens der Stadt durchzuführen (Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Wich Verpachtung GbR auf Nutzungsänderung (Umbau eines Lagers in eine Wohnung), auf Fl.Nr. 1622/2, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag der Vereinigten Kapellenstiftung Staffelstein über einen neuen Vorbau mit Windfang für die Staffelbergklause auf Fl.Nr. 1149, Gemarkung Wolfsdorf
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Die Vereinigte Kapellenstiftung Staffelstein hat einen Bauantrag über einen neuen Vorbau mit Windfang für die Staffelbergklause auf Fl.Nr. 1149, Gemarkung Wolfsdorf, eingereicht.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Mangels Erfüllung eines Privilegierungstatbestandes nach § 35 Abs. 1 BauGB ist das sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dort nur ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet sowie in einem Bodendenkmal (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) werden öffentliche Belange beeinträchtigt.

Der weitere Ausnahmetatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB, die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, ist nicht erfüllt, da mit dem (Anbau eines Vordaches mit Windfang) keine Betriebsweiterung generiert wird. Zudem bleibe immer noch die Beeinträchtigung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB erhalten.

Das Vorhaben ist somit aufgrund Beeinträchtigung öffentlicher Belange als sonstiges Vorhaben nicht ausnahmsweise im Außenbereich zulässig. Aus Sicht der Bauverwaltung sollte nachrangig auch aus gestalterischen Gründen von dem Vorhaben abgesehen werden, um das vorhandene beliebte und bekannte Ensemble der Adelgundiskapelle mit Einsiedlerklause nicht durch einen modernen Anbau negativ zu beeinträchtigen.

In der anschließenden längeren Diskussion zeigte sich schnell die mehrheitliche Meinung ab, dass das Bauvorhaben außengebietsunverträglich sei.

Der Gremiumsvorsitzende wies weiter darauf hin, dass der Bereich zwischen Staffelbergklause und Adelgundiskapelle ein sensibler Bereich ist und der Vorbau mit Windfang das Gesamtensemble enorm beeinträchtigt und damit störend wirkt.

Stadtrat Mackert signalisierte, dass er deswegen auch nicht zustimmen werde. Stadtrat Pfarrdrescher wies auch auf das Landschaftsschutzgebiet hin. Stadtrat Konietzko fragte nach der Möglichkeit einer Alternative, der Bürgermeister erwiderte, es gäbe keine.

Stadtrat Richter sah die Notwendigkeit wegen des vielen Betriebs und des manchmal schlechten Wetters eines Vorbaus, allerdings in kleinerer Form. Der Gremiumsvorsitzende sah dies nicht so, der geplante Vorbau mit Windfang würde bei größeren Besucherströmen keine wesentliche Erleichterung bringen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Vereinigten Kapellenstiftung Staffelstein über einen neuen Vorbau mit Windfang für die Staffelbergklause auf Fl.Nr. 1149, Gemarkung Wolfsdorf, wird nicht erteilt.

Das sonstige Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist aufgrund Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 5 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Auch aus gestalterischen Gründen sollte von dem Vorhaben abgesehen werden, um das vorhandene beliebte und bekannte Ensemble der Adelgundiskapelle mit Einsiedlerklause nicht durch einen modernen Anbau negativ zu beeinträchtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 2

TOP 1.5	Bauantrag von Herrn und Frau Alt über Errichtung einer Terrassenüberdachung mit mobiler Verglasung auf Fl.Nr. 819/4, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Alt haben einen Bauantrag über Errichtung einer Terrassenüberdachung mit mobiler Verglasung auf Fl.Nr. 819/4, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bischof-von-Dinkel-Straße“ und bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in östlicher Richtung.

Die Erteilung der Befreiung aufgrund des geringen Umfangs der Überschreitung und auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Alt über Errichtung einer Terrassenüberdachung mit mobiler Verglasung auf Fl.Nr. 819/4, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bischof-von-Dinkel-Straße“ hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in östlicher Richtung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.6	Bauantrag von Herrn Rutsch auf Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 514/1, Gemarkung Bad Staffelstein und Abbruch des vorhandenen Wohnhauses
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Rutsch hat einen Bauantrag auf Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 514/1, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht. Gleichzeitig wird auch der Abbruch des vorhandenen Wohnhauses zugestimmt, das dem Neubau weichen soll.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Rutsch auf Errichtung eines Nebengebäudes auf Fl.Nr. 514/1, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt. Gleichzeitig wird dem dabei notwendigen Abbruch des vorhandenen Wohnhauses zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.7	Bauantrag von Herrn Dinkel über Neugestaltung der Terrasse am Vitalhotel "Zum Löwen", Fl.Nr. 4, Gemarkung Schwabthal
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Dinkel hat einen Bauantrag über Neugestaltung der Terrasse am Vitalhotel "Zum Löwen", Fl.Nr. 4, Gemarkung Schwabthal, eingereicht.

Dabei soll die vorhandene Terrasse mit Treppenaufgang grundlegend saniert und um ca. 33 m² erweitert werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Hinsichtlich der Gestaltung sind die zur Verwendung kommenden Baustoffe so zu wählen, dass diese mit der unmittelbaren Umgebung harmonisieren. Für die Terrassenerweiterung wird der Nachweis von drei weiteren Stellplätzen erforderlich. Da für das Bettenhaus gerade ein neues Konzept entwickelt wird, wurde vereinbart, dass dann mit diesem Bauantrag ein neuer Gesamtstellplatzplan mit vorgelegt wird. Stellplätze sind in großer Zahl auf dem Firmengrundstück vorhanden.

Stadtrat Pfarrdrescher fügte in seiner Position als Ortssprecher von Schwabthal an, dass im vorderen Bereich anstelle der teilweise wegfallenden Parkplätze zwei Behindertenparkplätze geschaffen werden und sich die Parksituation im vorderen Bereich dadurch auch nicht verschlechtert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Dinkel über Neugestaltung der Terrasse am Vitalhotel "Zum Löwen", Fl.Nr. 4, Gemarkung Schwabthal, wird erteilt.

Die drei zusätzlichen Stellplätze sind in einem Gesamtnachweis vorzulegen, der mit dem Bauantrag zur Konzeptänderung vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0

TOP 1.8	Bauantrag von Herrn Gründel über Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 71, Gemarkung Uetzing
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Gründel hat einen Bauantrag über Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 71, Gemarkung Uetzing, eingereicht.

Das Vorhaben liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Umgebungsbestand ein. Die beantragte Nutzung (Beherbergungsgewerbe) ist im vorhandenen Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig.

Für die drei Ferienwohnungen ist der Nachweis von drei, für das bestehende Wohnhaus von zwei Stellplätzen erforderlich, der auf dem Grundstück auch erbracht wird. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Gründel über Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 71, Gemarkung Uetzing, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.9	Bauantrag von Herrn und Frau Güldner auf Anbau einer Terrassenüberdachung mit Verglasung auf Fl.Nr. 1774/1, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Güldner haben einen Bauantrag auf Anbau einer Terrassenüberdachung mit Verglasung auf Fl.Nr. 1774/1, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ und bedarf zu dessen Verwirklichung einer Befreiung von den darin enthaltenen Festsetzungen aufgrund der Überschreitung des Baufensters in südliche Richtung. Die Befreiung kann aus städtebaulicher Sicht erteilt werden, diesbezügliche Bezugsfälle liegen im Plangebiet bereits vor. Die Nachbarunterschriften liegen mit Ausnahme der des nördlichen Grundstückseigentümers vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Güldner auf Anbau einer Terrassenüberdachung mit Verglasung auf Fl.Nr. 1774/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstr. 39), wird erteilt, ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ bezüglich der Überschreitung des Baufensters in südliche Richtung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
--------------	---

TOP 2.1	Antrag von Frau Stettner auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes " Angersiedlung V-1" zur Errichtung eines Carports mit Anbau auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Unterzettlitz
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Frau Stettner hat einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes " Angersiedlung V-1" zur Errichtung eines Carports mit Anbau auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Unterzettlitz, eingereicht.

Das verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Angersiedlung V-1“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Flachdach statt wie festgesetzt Satteldach mit mind. 30° Dachneigung
- Größe des Nebengebäudes 3 x 5 m statt wie festgesetzt max. 2,5 x 3 m
- Traufhöhe des Nebengebäudes 2,35 m (vom nat. Gelände aus gemessen) statt wie festgesetzt max. 2 m.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, im Plangebiet sind ähnliche Bezugsfälle bereits vorhanden. Die erforderliche Nachbarunterschrift liegt vor.

Beschluss:

Dem Antrag von Frau Stettner auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes " Angersiedlung V-1" zur Errichtung eines Carports mit Anbau auf Fl.Nr. 261/4, Gemarkung Unterzettlitz, wird stattgegeben.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Angersiedlung V-1“ werden folgende zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiungen erteilt:

- Flachdach statt wie festgesetzt Satteldach mit mind. 30° Dachneigung
- Größe des Nebengebäudes 3 x 5 m statt wie festgesetzt max. 2,5 x 3 m
- Traufhöhe des Nebengebäudes 2,35 m (vom nat. Gelände aus gemessen) statt wie festgesetzt max. 2 m.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Bauvoranfrage von Herrn und Frau Dirauf über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 868, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Dirauf haben eine Bauvoranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 868, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

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

- Dachneigung des Hauptgebäudes 7° statt wie festgesetzt max. 10°
- Dacheindeckung mit Trapezblech statt wie festgesetzt mit Ziegeln
- Dachvorsprung 70 cm statt wie festgesetzt max. 50 cm
- taufseitige Wandhöhe 5,84 m statt wie festgesetzt 5,20 m
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Nebengebäude in nördliche Richtung
- Errichtung der Garage Ost teilweise außerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen

Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, an der im Bebauungsplan festgesetzten traufseitigen Wandhöhe mit 5,20 m sowie dem Dachvorsprung von max. 50 cm festzuhalten, da diesbezüglich auch bei den bereits genehmigten Bauvorhaben keine diesbezügliche Befreiung erteilt wurde.

Die weiter beantragten Befreiungen hinsichtlich Dachneigung und –eindeckung sowie Baugrenzenüberschreitung mit Nebengebäuden sind städtebaulich vertretbar und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn und Frau Dirauf über Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 868, Gemarkung Bad Staffelstein wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Zur Verwirklichung des Vorhabens wird die Erteilung von folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ in Aussicht gestellt:

- Dachneigung des Hauptgebäudes 7° statt wie festgesetzt max. 10°
- Dacheindeckung mit Trapezblech statt wie festgesetzt mit Ziegeln
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Nebengebäude in nördliche Richtung
- Errichtung der Garage Ost teilweise außerhalb der dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen

Die traufseitige Wandhöhe mit 5,20 m sowie der Dachvorsprung von max. 50 cm sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Bauvoranfrage von Herrn Zahner über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Zahner hat eine Bauvoranfrage über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein, eingereicht.

Das Garagengebäude soll eine Grundfläche von 6,5 x 5,5 m aufweisen. Als Dachform ist ein Pultdach mit einer Traufhöhe von 2,5 m und einer Firsthöhe von 3 m geplant. Die Dacheindeckung soll mit Trapezblech erfolgen. Die Stauraumtiefe vor der Garage beträgt 4,75 m.

Das Vorhaben fällt wegen des Übernahmeanspruchs auf öffentliche Verkehrsflächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO) nicht unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO und ist aufgrund Überschreitung der ebenfalls verfahrensfreien Kubatur von 75 m³ (Art. 57 Abs. 1 Buchst. a BayBO) genehmigungspflichtig. Seitens des Bauwerbers wäre eine Erweiterung des Garagengebäudes bis zur südlichen Grundstücksgrenze hin wünschenswert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“. Für den Großteil des geplanten Standortes ist im Bebauungsplan auch ein Garagengebäude dargestellt. Dennoch sind folgende Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen notwendig:

- Überschreitung des Baufensters in südliche Richtung
- Dachform (Pultdach statt wie festgesetzt Flach- oder mit dem Haus verbundenem Satteldach)
- Unterschreitung der Stauraumtiefe von mind. 5 m (beantragt 4,75 m)

Die Befreiungen hinsichtlich Baufensterüberschreitung und Dachform können aus Sicht des Stadtbauamtes in Aussicht gestellt werden, da diese städtebaulich vertretbar sind und im Plangebiet auch schon Bezugsfälle vorhanden sind. Aus verkehrstechnischen Gründen sollte jedoch an der festgesetzten Stauraumtiefe von 5 m festgehalten werden, da die Herzog-Max-Straße in diesem Bereich sehr schmal und als Sackgasse ausgebaut ist. Auch die beantragte Abmessung der Grundfläche mit 6,5 x 5,5 m sollte eingehalten und die Grundstückseingrünung erhalten werden.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn Zahner über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Die Stauraumtiefe von 5 m vor der Garage ist jedoch einzuhalten. Das Garagengebäude soll wie beantragt eine Grundfläche von 5,5 x 6,5 m aufweisen, einer südlichen Erweiterung bis zur Grundstücksgrenze wird nicht zugestimmt. Die Grundstückseingrünung soll erhalten bleiben.

Die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße – Teil II“ hinsichtlich Überschreitung des Baufensters in südlich Richtung sowie Dachform und –eindeckung werden ebenfalls in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Sonstiges öffentlich
----------------	-----------------------------

Sachverhalt / Rechtslage:

Stadtrat Kerner fragte nach dem in der letzten Sitzung behandelten Vorbescheidsantrag Nüßlein in Uetzing. Der Gremiumsvorsitzende teilte mit, dass noch keine Antwort des Landratsamtes vorliege. Erst bei Vorliegen eines neuen Antrages durch den Bauwerber werde, wie vom Bauausschuss gewünscht, eine Ortsbesichtigung durchgeführt.