

# SITZUNG

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Gremium:</b>     | Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss |
| <b>Sitzungstag:</b> | Dienstag, den 06.12.2016               |
| <b>Sitzungsort:</b> | Sitzungssaal, Rathaus                  |
| <b>Beginn:</b>      | 14:00 Uhr                              |
| <b>Ende:</b>        | 15:55 Uhr                              |

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 10 anwesend, 3 entschuldigt, so dass die beschlussfähige Zahl, nämlich mehr als die Hälfte der gesetzlichen Mitgliederzahl, anwesend war.

## Tagesordnung :

### Öffentlicher Teil

1. Ortsbesichtigungen
  - 1.1. Bauvoranfrage über Erweiterung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schwabthal
  - 1.2. Tektur zum Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage in Fertigteilbauweise auf Fl.Nr. 1892, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Georg-Str. 3)
2. Baupläne
  - 2.1. Bauantrag über Änderung des Hauseinganges und Abbruch des alten Hauseinganges auf Fl.Nr. 1828/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17)
  - 2.2. Bauantrag über Anbau eines Carports auf Fl.Nr. 775, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg 8, Loffeld)
  - 2.3. Bauantrag über Errichtung eines Balkones mit Wendeltreppe an einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 33, Gemarkung Grundfeld (Dorfstr. 6)
  - 2.4. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Fertigbauweise mit Garage auf Fl.Nr. 114/1, Gemarkung Horsdorf (Waldblick 3)
  - 2.5. Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 142/8, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 8)
  - 2.6. Bauantrag über Einfamilienwohnhausneubau mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 223/2, 223/3, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Str. 33)
  - 2.7. Bauantrag über Wiederaufbau eines Gebäudes nach Brandschaden als Energiehaus (PV-Anlage, Lagerung, BHKW, Maschinenhalle und Kleinwerkzeugräume) auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal

- 2.8. Tektur zum Bauantrag über Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 122 und 123, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 13)
- 2.9. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtengasse" zur Errichtung zweier Gartentore als Sichtschutz auf Fl.Nrn. 1395, 1402/33 Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 5, Am Kommbühl 2)

### **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>Bauvoranfrage über Erweiterung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schwabthal</b> |

### **Beschluss:**

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage über Erweiterung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf Fl.Nr. 228, Gemarkung Schwabthal kann mit der Variante A der östlichen Erweiterung des Bestandsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 20 m x 12 m vorbehaltlich der landwirtschaftlichen Privilegierung in Aussicht gestellt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |   |
|----------------|---|
| <b>TOP 1.2</b> | <b>Tektur zum Bauantrag über Neubau einer Doppelgarage in Fertigteilbauweise auf Fl.Nr. 1892, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Georg-Str. 3)</b> |
|----------------|---|

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage in Fertigteilbauweise auf Fl.Nr. 1892, Gemarkung Bad Staffelstein (St.-Georg-Str. 3), mit einer Stauraumtiefe von 1,5 m wird nicht erteilt.

An den Beschluss des Bauausschusses vom 08.11.2016 wird grundsätzlich festgehalten. Alternativ könnte die Garage um einen weiteren halben Meter zurückgesetzt werden, wodurch der Schacht gar nicht überbaut werden würde. Die Errichtung der Doppelgarage ist zudem auch in der bestehenden Hofeinfahrt – sogar unter Einhaltung einer Stauraumtiefe von 5 m – möglich. Weiter könnte eine Drehung der Garage um 90° in Erwägung gezogen werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| <b>TOP 2</b> | <b>Baupläne</b> |
|--------------|-----------------|

|                |  |
|----------------|--|
| <b>TOP 2.1</b> | <b>Bauantrag über Änderung des Hauseinganges und Abbruch des alten Hauseinganges auf Fl.Nr. 1828/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17)</b> |
|----------------|--|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Änderung des Hauseinganges und Abbruch des alten Hauseinganges auf Fl.Nr. 1828/4, Gemarkung Bad Staffelstein (Schubertstr. 17), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

|                |  |
|----------------|--|
| <b>TOP 2.2</b> | <b>Bauantrag über Anbau eines Carports auf Fl.Nr. 775, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg 8, Loffeld)</b> |
|----------------|--|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Anbau eines Carports auf Fl.Nr. 775, Gemarkung Horsdorf (Dornigweg 8, Loffeld), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

|                |  |
|----------------|--|
| <b>TOP 2.3</b> | <b>Bauantrag über Errichtung eines Balkones mit Wendeltreppe an einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 33, Gemarkung Grundfeld (Dorfstr. 6)</b> |
|----------------|--|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Errichtung eines Balkones mit Wendeltreppe an einem bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 33, Gemarkung Grundfeld (Dorfstr. 6), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

|                |  |
|----------------|--|
| <b>TOP 2.4</b> | <b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Fertigbauweise mit Garage auf Fl.Nr. 114/1, Gemarkung Horsdorf (Waldblick 3)</b> |
|----------------|--|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Fertigbauweise mit Garage auf Fl.Nr. 114/1, Gemarkung Horsdorf (Waldblick 3), wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |   |
|----------------|---|
| <b>TOP 2.5</b> | <b>Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 142/8, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 8)</b> |
|----------------|---|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 142/8, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 8), wird erteilt. Die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterzettlitz Süd“ werden wie folgt erteilt:

- Errichtung der Garage außerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Fläche
- Kniestock 75 cm, statt wie festgesetzt 50 cm
- Drehung der Hauptfirstrichtung um 90°

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0

|                |  |
|----------------|--|
| <b>TOP 2.6</b> | <b>Bauantrag über Einfamilienwohnhausneubau mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 223/2, 223/3, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Str. 33)</b> |
|----------------|--|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Einfamilienwohnhausneubau mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 223/2, 223/3, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Str. 33), wird nach folgenden Maßgaben erteilt:

- Aufgrund der Lage des Baugrundstückes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Maines ist noch der auszugleichende Retentionsraum mit dem Landratsamt Lichtenfels abzustimmen
- Mangels Lage an einer öffentlichen Straße hat die Zufahrt über die ebenfalls im Familienbesitz befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 119 und/oder 119/2, Gemarkung Schönbrunn, zu erfolgen, ebenso die Erschließung mit Wasser- und Schmutzwasserkanalanschlüssen. Die Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern und der Stadt noch nachzuweisen. Das Niederschlagswasser kann in den am südöstlichen Grundstücksrand verlaufenden Graben „Schönbrunner Wasser“ (Fl.Nr. 121, Gemarkung Schönbrunn), abgeleitet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

|                |   |
|----------------|---|
| <b>TOP 2.7</b> | <b>Bauantrag über Wiederaufbau eines Gebäudes nach Brandschaden als Energiehaus (PV-Anlage, Lagerung, BHKW, Maschinenhalle und Kleinwerkzeugräume) auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal</b> |
|----------------|---|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Wiederaufbau eines Gebäudes nach Brandschaden als Energiehaus (PV-Anlage, Lagerung, BHKW, Maschinenhalle und Kleinwerkzeugräume) auf Fl.Nr. 189, Gemarkung Schwabthal, wird mit folgender Maßgabe erteilt, dass die ursprüngliche Gebäudehöhe und Größe der Dachflächen eingehalten werden.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle grundsätzlich möglich. Die Tatbestände der Rechtsnorm sind zum Eintritt der Rechtsfolge vollumfänglich zu erfüllen. In Anbetracht der exponierten Lage des Vorhabens was mit einer großen Fernwirkung verbunden ist, wird dem Tatbestand „gleichartig“ eine hohe Priorität beigemessen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 1

|                |  |
|----------------|--|
| <b>TOP 2.8</b> | <b>Tektur zum Bauantrag über Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 122 und 123, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 13)</b> |
|----------------|--|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Bauantrag über Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses auf Fl.Nrn. 122 und 123, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 13), wird erteilt.

Für die Balkone an der westlichen Giebelwand sind die Maßgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein, in deren Geltungsbereich das Vorhaben liegt, zu beachten.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
 Nein-Stimmen: 0

|                |   |
|----------------|---|
| <b>TOP 2.9</b> | <b>Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtengasse" zur Errichtung zweier Gartentore als Sichtschutz auf Fl.Nrn. 1395, 1402/33 Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 5, Am Kommbühl 2)</b> |
|----------------|---|

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtengasse" zur Errichtung zweier Gartentore als Sichtschutz auf Fl.Nrn. 1395, 1402/33 Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 5, Am Kommbühl 2), wird teilweise stattgegeben.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ zur Errichtung eines Gartentores mit 1,65 m Höhe auf Fl.Nr. 1395, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 5) wird erteilt, da das bestehende Wohngebäude nach Bau der Erschließungsstraße Am Kommbühl nur noch ca. 3 m von deren Rand entfernt ist und dieses primär als Sichtschutz dem sozialen Wohnfrieden dient.

Für die Errichtung eines weiteren Gartentores auf dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 1402/33, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 2), wird eine weitere Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtengasse“ zur Vermeidung eines Bezugsfalles und mangels Erfordernis eines Sichtschutzes nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| Ja-Stimmen:   | 10 |
| Nein-Stimmen: | 0  |