

SITZUNG

Gremium:	Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss
Sitzungstag:	Dienstag, den 12.01.2016
Beginn:	14:00 Uhr
Ende:	14:43 Uhr

Von den 11 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses waren 9 anwesend, 3 entschuldigt, 1 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 von Herrn Würstlein über Umbau des vorhandenen Nebengebäudes auf Fl.Nr. 628, Gemarkung Wolfsdorf
 - 1.2. Bauantrag von Herrn Krappmann über Errichtung von 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 165, Gemarkung Nedensdorf
 - 1.3. Bauantrag von Herrn Hemmer über Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu einem Wohnhaus auf Fl.Nr. 17, Gemarkung Stadel
 - 1.4. Bauantrag von Herrn Schulz über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Lagerraum auf Fl.Nr. 142/2, Gemarkung Unterzettlitz
 - 1.5. Bauantrag von Herrn Stutzmann über Nutzungsänderung im Dachgeschoss sowie Anbau eines Balkones auf Fl.Nr. 1020/2, Gemarkung Bad Staffelstein
2. Sonstige öffentliche Tagesordnungspunkte
 - 2.1. Bauvoranfrage von Herrn und Frau Grasser über Unterkellerung der Terrasse und Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 36/1, Gemarkung Horsdorf
 - 2.2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterzettlitz-Nord"; Billigung des Vorentwurfes und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
 - 2.3. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Schulzentrum" mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Scheßlitz; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
 - 2.4. Errichtung einer Doppelgarage durch Herrn Zahner auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein

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	Baupläne
--------------	-----------------

TOP 1.1	Bauantrag von Herrn Würstlein über Umbau des vorhandenen Nebengebäudes auf Fl.Nr. 628, Gemarkung Wolfsdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Würstlein hat einen Bauantrag über Umbau des vorhandenen Nebengebäudes auf Fl.Nr. 628, Gemarkung Wolfsdorf, eingereicht.

Dabei soll der Dachstuhl des bestehenden Nebengebäudes abgetragen, ein Kniestock aufgemauert und ein neuer Dachstuhl mit 2 Gauben aufgebaut werden. Das dadurch entstehende Dachgeschoss soll als Lagerraum dienen. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes ist der Einbau einer Stückholzheizung geplant.

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. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Würstlein über Umbau des vorhandenen Nebengebäudes auf Fl.Nr. 628, Gemarkung Wolfsdorf, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.2	Bauantrag von Herrn Krappmann über Errichtung von 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 165, Gemarkung Nedensdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Krappmann hat einen Bauantrag über Errichtung von zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 165, Gemarkung Nedensdorf, eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nedensdorf – Ortsrandgebiet“ und bedarf zu dessen Verwirklichung folgender Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen:

- Überschreitung der Baugrenze in nördliche Richtung
- Überschreitung der Baugrenze in westliche Richtung

Durch die Verschiebung des Gebäudes wird die bereits existierende nördliche Baulinie der Nachbaranwesen weitergeführt, für die bereits ebenfalls gleich lautende Befreiungen erteilt wurden. Die nachbarliche Zustimmung liegt in Form des vollständigen Unterschriftenverzeichnisses ebenfalls vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Krappmann über Errichtung von 2 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 165, Gemarkung Nedensdorf, wird erteilt.

Die vom Bebauungsplan „Nedensdorf – Ortsrandgebiet“ erforderlichen Befreiungen von den darin enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen in nördliche und westliche Richtung werden ebenfalls erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.3	Bauantrag von Herrn Hemmer über Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu einem Wohnhaus auf Fl.Nr. 17, Gemarkung Stadel
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Hemmer hat einen Bauantrag über die Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu einem Wohnhaus auf Fl.Nr. 17, Gemarkung Stadel, 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. Die erforderliche Abstandsflächentiefe der Ostwand kann nach wie vor nicht vollständig auf dem Baugrundstück eingehalten werden. Die nachbarliche Zustimmung liegt jedoch erneut vor. Zudem wird ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Hemmer über Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes zu einem Wohnhaus auf Fl.Nr. 17, Gemarkung Stadel, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.4	Bauantrag von Herrn Schulz über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Lagerraum auf Fl.Nr. 142/2, Gemarkung Unterzettlitz
----------------	--

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Schulz hat einen Bauantrag über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Lagerraum auf Fl.Nr. 142/2, Gemarkung Unterzettlitz, eingereicht.

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

- Kniestockhöhe 125 cm statt wie festgesetzt 75 cm
- Dachfarbe Granit statt wie festgesetzt ziegelrot
- Garagenstandort außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche
- Dachneigung der Garage 25° statt wie festgesetzt entsprechend Haupthaus

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und wurden im Baugebiet bereits erteilt. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

Aufgrund der Lage des Baugrundstückes in einem Bodendenkmal sind die erforderlichen denkmalpflegerischen Erlaubnisse durch den Bauherrn gesondert zu beantragen.

Auf die Frage nach der Befahrbarkeit der Ortsstraße „St.-Johannes-Ring“, die sich noch nicht im Eigentum der Stadt Bad Staffelstein befindet, erklärte der Gremiumsvorsitzende, dass diese öffentlich gewidmet und somit für jedermann benutzbar ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Schulz über Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Lagerraum auf Fl.Nr. 142/2, Gemarkung Unterzettlitz, wird erteilt.

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

- Kniestockhöhe 125 cm statt wie festgesetzt 75 cm
- Dachfarbe Granit statt wie festgesetzt ziegelrot
- Garagenstandort außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche
- Dachneigung der Garage 25° statt wie festgesetzt entsprechend Haupthaus

Aufgrund der Lage des Baugrundstückes in einem Bodendenkmal sind die erforderlichen denkmalpflegerischen Erlaubnisse durch den Bauherrn gesondert zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 1.5	Bauantrag von Herrn Stutzmann über Nutzungsänderung im Dachgeschoss sowie Anbau eines Balkones auf Fl.Nr. 1020/2, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Stutzmann hat einen Bauantrag über Nutzungsänderung im Dachgeschoss sowie Anbau eines Balkones auf Fl.Nr. 1020/2, Gemarkung Bad Staffelstein, 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. Der zusätzliche Stellplatz für die Wohnung wird auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Stutzmann über Nutzungsänderung im Dachgeschoss sowie Anbau eines Balkones auf Fl.Nr. 1020/2, Gemarkung Bad Staffelstein, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 2.1	Bauvoranfrage von Herrn und Frau Grasser über Unterkellerung der Terrasse und Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 36/1, Gemarkung Horsdorf
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr und Frau Grasser haben eine Bauvoranfrage über Unterkellerung der Terrasse und Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 36/1, Gemarkung Horsdorf, 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. Öffentliche Belange bzw. die Notwendigkeit neuer Stellplätze werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Beschluss:

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage von Herrn und Frau Grasser über Unterkellerung der Terrasse und Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 36/1, Gemarkung Horsdorf, wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
 Nein-Stimmen: 0

TOP 2.2	Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterzettlitz-Nord"; Billigung des Vorentwurfes und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Nord“ beschlossen. Zwischenzeitlich wurde in Abstimmung mit dem Vorhabensträger, Herrn und Frau Lämmlein, durch das GECO Tiefbau Ingenieur-Büro, Lutherstr. 4, 96450 Coburg ein Vorentwurf (Stand 09.12.2015) ausgearbeitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der die Fl.Nrn. 103 und 102/Teilfl., Gemarkung Unterzettlitz, umfasst, könnten auf einer Fläche von ca. 1,25 ha 17 Bauplätze entstehen. Als Gebietstyp wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Zulässig sind demnach Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + D festgelegt. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° - 48° möglich.

Dem Vorhabensträger wurde der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Unterschrift übersandt, der Bedingung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und die spätere Erschließung ist. Erst nach Eingang dessen kann der nächste Verfahrensschritt, die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB), durchgeführt werden.

In der anschließenden Diskussion war man sich schnell einig, dass als Dachform auch Pultdächer zulässig sein sollen. Hinsichtlich der Gebäudehöhen soll eine maximale Traufhöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auf Nachfrage von Stadtrat Richter teilte der Gremiumsvorsitzende mit, dass die Erschließung der im geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Ortsranderschließung Ost-Unterzettlitz“ befindlichen 11 Bauplätze weiterverfolgt wird und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Hutweg“ erfolgen soll.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den vom GECO Tiefbau Ingenieur-Büro aus Coburg vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Nord“ in der Fassung vom 09.12.2015 und beschließt vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB.

Als weitere Dachform sind Pultdächer aufzunehmen, die Gebäudehöhen sind mit einer maximalen Traufhöhe festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.3	Aufstellung eines Bebauungsplanes "Schulzentrum" mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Scheßlitz; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Schulzentrum" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Dabei wurde der vorliegende Planentwurf vom 01.12.2015 gebilligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ist die Stadt Bad Staffelstein als Nachbarkommune um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Planung umfasst eine südliche Erweiterung des vorhandenen Schulgeländes um ca. 2,47 ha, bei der unter anderem die Errichtung einer Schulküche mit Mensa, eines Verkehrserziehungs-/übungsplatzes sowie weiteren Sportanlagen beabsichtigt ist.

Aus Sicht des Stadtbauamtes werden keine Belange der Stadt Bad Staffelstein berührt, die Einwendungen zur beabsichtigten Planung erfordern würden. Deshalb könnte auch auf eine weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren verzichtet werden.

Beschluss:

Die Stadt Bad Staffelstein erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulzentrum“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Scheßlitz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Da durch die Planung keinerlei Belange der Stadt Bad Staffelstein berührt werden, wird auf eine weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Der Vorsitzende bat wegen der Dringlichkeit um Behandlung von einem ungenehmigten und bereits verwirklichten Bauvorhaben, das nicht auf der Tagesordnung steht. Dies wurde vom Gremium einstimmig beschlossen und als Tagesordnungspunkt 2.4 behandelt.

TOP 2.4	Errichtung einer Doppelgarage durch Herrn Zahner auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein
----------------	---

Sachverhalt / Rechtslage:

Herr Zahner hatte eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Doppelgarage (Grundfläche 6,5 m x 5,5 m) auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein, gestellt, der der Bauausschuss in seiner Sitzung am 06.10.2015 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorbehaltlich Einhaltung der erforderlichen Stauraumtiefe von 5 m und Erhaltung der südlichen Grundstückseingrünung in Aussicht stellte.

Am 25.11.2015 musste durch das Stadtbauamt festgestellt werden, dass mit dem Bau ungenehmigt begonnen wurde. Daraufhin wurde das Landratsamt informiert und eine Baueinstellung verfügt. Die Untere Bauaufsichtsbehörde fragte bei der Stadt vor der Einleitung weiterer Schritte an, ob sie dem verwirklichten Bau, wie in beiliegenden Lageplan verzeichnet, gegebenenfalls zustimmen würde. Die Baumaßnahmen wurden trotz Einstellung weitergeführt (Fenstereinbau), eine erneute Einstellung mit Zwangsgeldandrohung wird vom Landratsamt veranlasst.

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte schon allein in Anbetracht der Bezugsfallwirkung keine Zustimmung zu dem ungenehmigt verwirklichten Vorhaben erteilt werden.

Das Gremium zeigte sich verärgert über das dreiste Verhalten von Herrn Zahner. Man war einstimmig der Meinung, dass man auch wegen der Bezugsfallwirkung dem ungenehmigten Bau nicht zustimmen könne.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum bereits verwirklichten Bau von Herrn Zahner über Errichtung einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 1930/126, Gemarkung Bad Staffelstein, wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

