Stadt Kronach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 26. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 13.10.2022
Beginn:	16:30 Uhr
Ende	18:08 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Kronach

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hofmann, Angela

Ausschussmitglieder

Götz, Daniel	anwesend bis 17:42 Uhr
Lebok, Winfried	
Liebhardt, Bernd	
Simon, Hans	
Simon, Klaus	
Wellach, Claudia	
Zwosta, Martina	

Stellvertreter

Simon, Matthias	Vertretung für Herrn Tino Vetter

Schriftführerin

Schmidt, Stefanie

Verwaltung

Bayer, Felix	
Freiherr von Brandis, Nikolai	
Raithel, Sophia	anwesend bis 17:49 Uhr

Weitere Anwesende:

Presse:
Heike Schülein

Gäste

Ehepaar Kastner	TOP 6
Harald Munding	TOP 6
Stadtrat Harald Meußgeier	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Vetter, Tino	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

6. Neubau einer Lager- und Gerätehalle
Fischbach 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 171/2, Gemarkung Fischbach
Vorlage: SG410/139/2022

1. Änderung von bestehenden Leuchtwerbeanlagen
Güterstraße 6-7 und 8-9, 96317 Kronach
Fl.Nr. 737/1 und 735/1, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/131/2022

3. Anbringen einer Werbeanlage
Güterstraße 6-7 und 8-9, 96317 Kronach
Fl.Nr. 737/1 und 735/1, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/136/2022

2. Energetische Sanierung + Neubau Apartment Wohnung
Höfles 24, 96317 Kronach
Fl.Nr. 43, Gemarkung Höfles
Vorlage: SG410/132/2022

4. Aufbau Dachgauben auf Wohnhaus Bestand und Anbau eines Lagerraumes
Brand 28, 96317 Kronach
Fl.Nr. 276/1, Gemarkung Gehülz
Vorlage: SG410/137/2022

5. Neubau eines grenzständigen Carports
Am Steg 3, 96317 Kronach
Fl.Nr. 32, Gemarkung Gundelsdorf
Vorlage: SG410/138/2022

7. Nutzungsänderung im Erdgeschoss - Cafè mit Verkaufsraum und Biergarten
Kronacher Straße 5, 96317 Kronach
Fl.Nr. 62, Gemarkung Neuses
Vorlage: SG410/142/2022

8. Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
Vorlage: SG410/140/2022

9. Informationen

10. Unvorhergesehenes

11. Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:30 Uhr die öffentliche 26. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

Mit Zustimmung des Gremiums wird die Tagesordnung wegen des anwesenden Bauherrn und den Anwohnern entsprechend wie folgt geändert.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

6 Neubau einer Lager- und Gerätehalle
Fischbach 37, 96317 Kronach
Fl.Nr. 171/2, Gemarkung Fischbach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes „Leite“.

Für das Bauvorhaben wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung vom 09.12.2021, sowie ein Bauantrag in der Sitzung vom 28.04.2022 beschlussmäßig behandelt.

Das Vorhaben widerspricht in der Hauptsache den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

1.) Verstoß gegen die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO). Es handelt sich nicht um einen „nicht störenden Gewerbebetrieb“.

2.) Verstoß gegen die festgesetzte GRZ von 0,25 auf über 0,4 (reine Gebäudefläche)

Im Übrigen verstößt das Bauvorhaben gegen folgende Festsetzungen:

1.) Lage größtenteils außerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Bereiches

2.) Baustil: Gewerbe-Zweckbau statt traditionell fränkischer-mitteldeutscher Bauform

3.) Flaches Satteldach (15°) statt Satteldach mit 45° bis 51°

Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Dachneigung beantragt.

Für die Abweichungen werden keine Befreiungen erteilt.

Weiterhin kann es durch den aufkommenden Werksverkehr über die öffentliche Straße zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kommen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9
Namentliche Abstimmung:
Dagegen stimmen: Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann, Dritter Bürgermeister Bernd Liebhardt
Dafür stimmen: Hans Simon, Klaus Simon, Daniel Götz, Martina Zwosta, Matthias Simon, Claudia Wellach, Winfried Lebok

1 Änderung von bestehenden Leuchtwerbeanlagen Güterstraße 6-7 und 8-9, 96317 Kronach Fl.Nr. 737/1 und 735/1, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Die Stadt Kronach erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Wassergasse".

Das Vorhaben liegt im Ensemblebereich der Stadt Kronach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung.

Die vorgesehene 4-fache Gebäudebeschriftung widerspricht den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes wie folgt:

- Ansichtsfläche größer als 1 m² pro Gebäudeseite
- wegen der Anbringung im Bereich der 3. Geschossebene ist – insbesondere nachts – eine Einwirkung auf den historischen Altstadtaufbau nicht auszuschließen

Die vorgesehene Gebäudebeschriftung widerspricht den Vorgaben der Werbeanlagensatzung wie folgt:

- selbstleuchtende Buchstaben
- Leuchtkosten

Die Leuchtwerbeanlage in Richtung Altstadt (auf der Gebäuderückseite) ist in der Ausführung mit „indirekter Beleuchtung“ genehmigungsfähig.
Für die übrigen Beschriftungen kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Anbringen einer Werbeanlage Güterstraße 6-7 und 8-9, 96317 Kronach Fl.Nr. 737/1 und 735/1, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Wassergasse".

Das Vorhaben liegt im Ensemblebereich der Stadt Kronach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung.

Das Vorhaben widerspricht wie folgt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- größer 1 m² pro Gebäudeseite

Die vorgesehenen Werbeanlagen widersprechen den Vorgaben der Werbeanlagensatzung in der Größe der Ausführung wie folgt:

- Nutzung von Glasscheiben für großflächige Werbeträger
- Werbeträger an Gebäudefassade

Die Abweichungen sind aufgrund des Umfeldes in der Güterstraße vertretbar.

Für die Abweichungen werden Befreiungen erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Energetische Sanierung + Neubau Apartment Wohnung Höfles 24, 96317 Kronach Fl.Nr. 43, Gemarkung Höfles

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben liegt im HQ100-Bereich.

Bezüglich der Wasserversorgung ist der Zweckverband Rodacher Gruppe zu beteiligen.

Das Umfeld entspricht der Charakteristik des Dorfgebietes gem. §5 BauNVO. Die Nutzung als Wohnfläche sowie als Lernhilfe ist demnach zulässig.

Es erfüllt das Einfügegebot betreffend des Maßes der baulichen Nutzung.

Das bisherige Gebäude wurde mit einer Giebelrichtung Ost-West errichtet wie auch die Nachbarbebauungen entlang der Straße.
Der Neubau soll eine Giebelrichtung Nord-Süd erhalten und sticht daher signifikant aus dem Ortsbild heraus. Aus Sicht der Stadt Kronach beeinträchtigt das Gebäude das Ortsbild daher in nicht vertretbarer Weise.

Es wird dringend angeregt die Giebelrichtung des Neubaus den Nachbargebäuden anzupassen.

Es sind zwei Stellplätze für die Wohneinheit sowie ein Stellplatz für die Gewerbefläche notwendig. Es kann von einem Altbestand von zwei Stellplätzen durch die vorherige Nutzung ausgegangen werden. Es wird ein zusätzlicher Stellpatz für die Gewerbefläche benötigt. Dieser wurde auf dem Eingabeplan nachgewiesen.
Die Stellplätze wurden ausreichend nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Zur Kenntnis genommen
Stadtrat Daniel Götz verlässt die Sitzung (17:42 Uhr).

4 Aufbau Dachgauben auf Wohnhaus Bestand und Anbau eines Lagerraumes Brand 28, 96317 Kronach Fl.Nr. 276/1, Gemarkung Gehülz

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Ortsabrundungssatzung „Brander Ebene“.

Das Bauvorhaben verstößt teilweise gegen die Dachgestaltungsvorschrift der Ortsabrundungssatzung (OAS) durch die Größe der Dachgauben.

Auf die äußere Gestaltung der Dachgauben entsprechend der Ortsabrundungssatzung wird verwiesen.

Diese sieht vor:

- Dachgauben einen Abstand von zwei Metern zum Ortgangblech einhalten (erfüllt)
- Höhe 1,3 Meter von Oberkante Sparren zu Unterkante Gaubentraufe (nicht eingehalten, hier ca. 2 Meter)
- Länge der Dachaufbauten max. 2,5 Meter (nicht eingehalten, vorgesehen sind 8,5 Meter)
- Dachneigung min. 40° (nicht eingehalten, hier 5°)

Im Umfeld des Bauvorhabens existieren bereits mehrere Bezugsfälle, bei welchen diese Festsetzungen nicht eingehalten wurden und sich Wohnflächen im Dachgeschoss befinden. Die folgenden Festsetzungen entsprechen daher dem pflichtgemäßen Ermessen und der Selbstbindungswirkung der Bezugsfälle.

Für die Abweichungen kann in diesem Umfang keine Befreiung erteilt werden.

Die Befreiungen können in Aussicht gestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind und der Dachboden als Wohnraum genutzt werden soll:

- Dachneigung von min. 15°
- Länge der auf der Südseite gelegenen Dachaufbauten von max. 6 Meter

Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einem dahingehend abgeänderten Bauantrag, in welchem die oben genannten Voraussetzungen eingehalten werden, im Aufgabenbereich der laufenden Verwaltung zu bearbeiten und das gemeindliches Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

5 Neubau eines grenzständigen Carports Am Steg 3, 96317 Kronach Fl.Nr. 32, Gemarkung Gundelsdorf

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben liegt im HQ100-Bereich.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Die Dachneigung fällt in Richtung des Nachbargrundstückes. Durch den Bau direkt auf die Grenze kann Schnee im Winter auf die Zufahrt des Nachbarn fallen und das Ein- und Ausfahren des Grundstückes behindern oder unmöglich machen.
Um dies zu verhindern und die Rechte der Nachbarn zu schützen, soll hier ein Schneefang in notwendiger Beschaffenheit angebracht werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der oben genannten Voraussetzung erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

7 Nutzungsänderung im Erdgeschoss - Cafè mit Verkaufsraum und Biergarten
Kronacher Straße 5, 96317 Kronach
Fl.Nr. 62, Gemarkung Neuses

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Bauantrag wurde ein unvollständiger und nicht funktional schlüssiger Stellplatznachweis beigefügt.
In diesem wurden fünf Stellplätze auf der Rückseite des Hauses eingezeichnet. Diese wären über den Gartenweg zu erreichen.
Die dargestellten Stellplätze entsprechen nicht den Anforderungen, welche aus der Stellplatzsatzung der Stadt Kronach sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), insbesondere §4 GaStellV, abzuleiten sind.
Besonders die Fahrgassen entsprechen nicht der notwendigen Größe.
Es wird auf die DIN 18040-3 verwiesen.

Die Stellplätze, welche über den beigefügten Mietvertrag nachgewiesen werden sollen, können nicht anerkannt werden. Diese müssten hierzu grundbuchrechtlich gesichert werden (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO)

Demnach kann der Nutzungsänderung nicht zugestimmt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, sobald ein schlüssiger, prüffähiger und korrekter Stellplatznachweis vorgelegt worden ist, das gemeindliches Einvernehmen im Aufgabenbereich der laufenden Verwaltung zu erteilen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

8 Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden

Zur Kenntnis genommen

9 Informationen

10 Unvorhergesehenes

11 Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann schließt um 18:08 Uhr die öffentliche 26. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Angela Hofmann Erste Bürgermeisterin	Stefanie Schmidt Schriftführung