Stadt Kronach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 32. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 20.04.2023
Beginn: 16:30 Uhr
Ende: 17:30 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Kronach

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hofmann, Angela

Ausschussmitglieder

Götz, Daniel
Liebhardt, Bernd
Simon, Hans
Simon, Klaus
Vetter, Tino
Wellach, Claudia
Zwosta, Martina

Stellvertreter

Bülling, Carin

Vertretung für Herrn Winfried Lebok

Schriftführerin

Schmidt, Stefanie

Verwaltung

Bayer, Felix
Freiherr von Brandis, Nikolai
Raithel, Sophia

Weitere Anwesende:

Presse:

Karl-Heinz Hofmann

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Lebok, Winfried

entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

4. Umbau "Anna`s Cafe" zum "Kroniche Stadtgarten-Kaffee" mit Biergarten und Neubau Zwischengebäude für Eingang und Theke
Umbau Wohnungen OG, DG Haus 2
Hirtengasse 5 - 7, 96317 Kronach
Fl.Nr. 526, 527, 529, 532/1, 532/2, 584/5, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/022/2023
1. Um- und Anbau eines Wohnhauses mit Carport
Auleite 34, 96317 Kronach
Fl.Nr. 121/4, Gemarkung Wötzelsdorf
Vorlage: SG410/014/2023
2. Um- und Anbau eines Zweifamilienwohnhauses
Ziegelerden 96 a, 96317 Kronach
Fl.Nr. 157/13, Gemarkung Ziegelerden
Vorlage: SG410/020/2023
3. Nutzungsänderung: Wohnung wird Büro
Turnstraße 6, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1674/2, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/023/2023
5. Ersatzbau einer Fischerhütte
Birkach, 96317 Kronach
Fl.Nr. 448, Gemarkung Glosberg
Vorlage: SG410/026/2023
6. Informationen
7. Unvorhergesehenes
- 7.1 Unvorhergesehenes: Aufbau Dachgauben auf Wohnhaus Bestand und Anbau eines Lagerraumes
Brand 28, 96317 Kronach
Fl.Nr. 276/1, Gemarkung Gehülz
Vorlage: SG410/137/2022/1
8. Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:30 Uhr die öffentliche 32. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

Frau Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann begrüßt den Bauherrn Herrn Pfadenhauer. Mit Zustimmung des Gremiums wird die Tagesordnung aufgrund des anwesenden Bauherrn wie folgt geändert:

ÖFFENTLICHE SITZUNG

4 Umbau "Anna`s Cafe" zum "Kroniche Stadtgarten-Kaffee" mit Biergarten und Neubau Zwischengebäude für Eingang und Theke Umbau Wohnungen OG, DG Haus 2 Hirtengasse 5 - 7, 96317 Kronach Fl.Nr. 526, 527, 529, 532/1, 532/2, 584/5, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO.

Das Bauvorhaben liegt im Ensemblebereich der Stadt Kronach.

Das Bauvorhaben liegt im HQ100-Bereich.

Die Gesamtanzahl an nachzuweisenden Stellplätzen ist ausreichend. Die Stellplätze für den Wohnraum fallen unter die Altbestandsanrechnung. Genauso die sechs Stellplätze für die bestehenden Café-Räumlichkeiten. Das heißt, dass für den neu angebauten Thekenraum nach der Stellplatzsatzung zwei neue Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Die im Plan dargestellten Stellplätze 3 und 4 der Wohnungen müssen als ständig zur Verfügung stehende Stellplätze für das Café ausgewiesen werden.

Die Stellplätze, welche auf den Flur-Nr. 1289/9, 532/1, 532/2, 526, 527 nachgewiesen werden, müssen auf diesen Grundstücken grundbuchrechtlich gesichert werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Stadt empfiehlt die DIN 18040-1 betreffend der Toilettenanlage umzusetzen und eine behinderten-, bzw. rollstuhlgerechte Toilette vorzusehen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

1 Um- und Anbau eines Wohnhauses mit Carport Auleite 34, 96317 Kronach Fl.Nr. 121/4, Gemarkung Wötzelsdorf

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Fischbach-Auleite".

Der Bebauungsplan setzt auf dem betroffenen Grundstück ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Das Gebäude entsprach zum Zeitpunkt seiner Genehmigung (26.04.1976) dem damals gültigen Bebauungsplan, der erst kurz danach – am 10.12.1976 – durch eine Neufassung ersetzt wurde (letzte der vier Überarbeitungen am 01.02.1988). Von den in der Neufassung bestimmten Regelungen wick das Wohnhaus ab (Dachneigung, Kniestockhöhe von 1,30 m).

Die Regelungen bezüglich der Dachneigung und der Kniestockhöhe sind somit in der Gebäudekubatur grundsätzlich nicht erfüllt und könnten somit nur durch grundsätzliche Änderungen an der Volumetrie des Gebäudes erfüllt werden.

Die GRZ überschreitet den Richtwert gem. § 17 BauNVO eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) von 0,4 , liegt jedoch noch im Rahmen eines besonderen Wohngebietes, eines Dorfgebietes (MD), eines Mischgebietes (MI), oder eines dörflichen Wohngebietes (MDW) von 0,6.

Aufgrund dieser oben genannten Gründe und weil das Gebäude im spezifischen Einzelfall rückwärtig versetzt von der Straße, keine negativen Auswirkungen durch seine Dachaufbauten und Erweiterungen auf diese entfaltet, können für die deutlichen Abweichungen folgende Befreiungen erteilt werden:

- a) Dachneigung auf den Gauben beträgt 7 ° statt der vorgegebenen 20° - 50 °
- b) Der Kniestock beträgt punktuell 2,50 m statt der max. im B-Plan vorgesehenen 0,50 m im (Bereich des Gästezimmers nach Osten)
- c) Die GRZ beträgt mit den vorgesehenen Änderungen 0,6 statt der im B-Plan von 0,25

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 4 Anwesend 9

Namentliche Abstimmung:

Dafür stimmen: Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann, Dritter Bürgermeister Bernd Liebhardt, Daniel Götz, Claudia Wellach, Carin Bülling

Dagegen stimmen: Simon Klaus, Hans Simon, Martina Zwosta, Tino Vetter

**2 Um- und Anbau eines Zweifamilienwohnhauses
Ziegelerden 96 a, 96317 Kronach
Fl.Nr. 157/13, Gemarkung Ziegelerden**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

Die Stellplätze sind ausreichend.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**3 Nutzungsänderung: Wohnung wird Büro
Turnstraße 6, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1674/2, Gemarkung Kronach**

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Ein korrekter Stellplatznachweis liegt vor. Die Stellplätze wurden nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

**5 Ersatzbau einer Fischerhütte
Birkach, 96317 Kronach
Fl.Nr. 448, Gemarkung Glosberg**

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Ersatzneubau fällt unter die Regelungen unter §35 Abs. 1 Nr. 4 (aufgrund seiner Zweckbestimmung und Anforderungen an die Umgebung) und Nr. 6 (Tierhaltung).

Die Fischerhütte ist, wie der Vorgängerbau, mit einem deckenden dunklen Holzton zu streichen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Informationen

7 Unvorhergesehenes

**7.1 Unvorhergesehenes: 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 Ortsgangblech 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. 9°
- 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 gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zur Kenntnis genommen

8 Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann schließt um 17:30 Uhr die öffentliche 32. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Angela Hofmann
Erste Bürgermeisterin

Stefanie Schmidt
Schriftführung