

# Stadt Kronach

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 14. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

---

|                |                                              |
|----------------|----------------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag, 16.09.2021                       |
| Beginn:        | 16:30 Uhr                                    |
| Ende           | 17:53 Uhr                                    |
| Ort:           | im großen Sitzungssaal des Rathauses Kronach |

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Hofmann, Angela

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **Schriftführerin**

Schmidt, Stefanie

#### **Verwaltung**

Gerber, Daniel

#### **Weitere Anwesende:**

##### **Presse:**

Karl-Heinz Hofmann

##### **Gäste:**

SR Marina Schmitt  
SR Martin Panzer

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Ehepaar Löffler                               | TOP 8           |
| Frau Lunk und Herr Fugmann                    | TOP 9           |
| Herr Bergmann                                 | TOP 11 + TOP 13 |
| Frau Lebok (Architektin-Vertr. d. Bauherrin ) | TOP 15.1        |

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

8. Neubau einer überdachten Außenterrasse  
Dobersgrund, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 21/24, Gemarkung Dobersgrund  
Vorlage: SG410/176/2021
9. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Am Rennesbach 9, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 672/10, Gemarkung Friesen  
Vorlage: SG410/177/2021
11. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten  
Am Krahenberg, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 629, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/179/2021
13. -Antrag auf Vorbescheid-  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Stile Tiny Loft  
Nähe Rauershofstraße, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 197/1, Gemarkung Gehülz  
Vorlage: SG410/181/2021
1. Umbau und Instandsetzung des Gebäudes  
Güterstraße 5, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 739/2, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/160/2021
2. Nutzungsänderung des Gebäudes  
Hussitengasse 6, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 481, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/163/2021
3. -Antrag auf Vorbescheid-  
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses  
Hohe Wiese, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 221, Gemarkung Seelach  
Vorlage: SG410/165/2021
4. Errichtung eines Anbaus zur Raumerweiterung und Nutzung einer Dachterrasse  
Abbruch von einem Massivanbau der Scheune und Errichtung eines Carports  
Herstellung von zweier Parkflächen mit versickerungsfähigem Belag  
Vergrößerung des Dachvorsprungs, sowie einer neuen Dacheindeckung in anthrazit  
Entmannsdorf 6, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 78/5, Gemarkung Gehülz  
Vorlage: SG410/166/2021
5. Nutzungsänderung - Friseurgeschäft zu Geschäft für asiatische Lebensmittel  
Gabelsberger Str. 2, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1715/1, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/173/2021
6. Anbringen von Werbeanlagen  
Weißenbrunner Straße 20 a, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1982, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/174/2021
7. Errichtung einer überdachten Abstellfläche  
Zur Pfalz 3, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 222, Gemarkung Friesen  
Vorlage: SG410/175/2021
10. Anbau einer Lagerhalle  
Industriestraße 15, 96317 Kronach

Fl.Nr. 1761/10, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/178/2021

- 12.** Neubau einer Lagerhalle  
Nähe Kurt-Breitfeld-Straße, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 353, 410, 410/2, Gemarkung Neuses  
Vorlage: SG410/180/2021
- 14.** Kenntnismnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden  
Vorlage: SG410/161/2021
- 15.** Unvorhergesehenes
- 15.1** -Antrag auf Vorbescheid-  
Neubau einer Einliegerwohnung  
Grenzacher Straße 7d, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1568/2, Gemarkung Kronach  
Vorlage: SG410/182/2021
- 16.** Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:30 Uhr die öffentliche 14. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

Zu Beginn der Sitzung bittet Stadtrat Tino Vetter um eine Korrektur bei TOP 17 des Protokolls zur Sitzung am 29.07.2021, den Namen Matthias Simon in Tino Vetter abzuändern.

Anschließend stellt Stadtrat Klaus Simon einen Antrag zur Geschäftsordnung, den Punkt 15.1 der heutigen Tagesordnung nicht zu behandeln, da er nicht auf der öffentlichen Tagesordnung steht. Er bittet um Abstimmung innerhalb des Gremiums, ob dieser Punkt beraten werden soll. Die anwesende Vertreterin der Bauherrin, Architektin Miriam Lebok, zieht aufgrund des Geschäftsordnungsantrages von Stadtrat Klaus Simon den Bauantrag zurück.

Stadtrat Winfried Lebok stellt daraufhin ebenfalls einen Antrag zur Geschäftsordnung. Er teilt mit, den Bauantrag TOP 15.1 auf die nächste Bauausschusssitzung am 14.10.2021 zu vertragen.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **8      Neubau einer überdachten Außenterrasse Dobersgrund, 96317 Kronach Fl.Nr. 21/24, Gemarkung Dobersgrund**

#### **Beschluss:**

1.) Dachneigung 10° statt 45° bis 51°

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 7    Nein 2    Anwesend 9**

#### **Beschluss:**

2) Dacheindeckung Glas statt Tonziegel, Naturschiefer oder Blech

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

Anschließend lässt Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abstimmen:

#### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Dobersgrund II".

Das weitgehend bereits fertiggestellte Bauvorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

Für die Abweichung 1.) wird eine Befreiung erteilt. Sie erscheint städtebaulich vertretbar, da die südlich angrenzende Bebauung (Bebauungsplangebiet „Dobersgrund I“) eine Dachneigung von 23° aufweist.

Für die Abweichung 2.) wird ebenfalls eine Befreiung erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**9      Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Am Rennesbach 9, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 672/10, Gemarkung Friesen**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "3. Änderung Dennig".

Das Bauvorhaben weicht wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Firstrichtung Ost-West statt Nord-Süd
- Dachneigung der Pultdachflächen 20°/ohne Dachbegrünung
- Bauweise E+1 statt U+E+D
- Bauweise E+1 statt Kniestock max. 0,75 m
- anthrazitfarbene Betondachsteine statt rote Ziegeldeckung oder Naturschiefer
- Garage: Flachdach statt Satteldach
- Geländeauffüllung bis ca. 2,00 m statt EG-Fußboden max. 1,00 m über natürlichem Gelände

Für die Abweichungen werden unter folgenden Auflagen Befreiungen erteilt:

- OG-Fassade mit Materialwechsel (z. B. Holzschalung) oder zumindest mit Farbwechsel
- begrüntes Flachdach Garage

Eine landschaftsgerechte Eingrünung der Geländeauffüllung bzw. eine Terrassierung wird empfohlen.

Gemäß Bebauungsplan ist mindestens eine Fassade mit einer Begrünung zu versehen.

Die Anbindung an den städtischen Kanal ist mit den Stadtwerken Kronach abzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit oben genannten Auflagen erteilt.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**11      Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten  
Am Krahenberg, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 629, Gemarkung Kronach**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben liegt im Ensemblebereich der Stadt Kronach.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwände.

Die Dacheindeckung hat -so wie in der Baubeschreibung formuliert- im Farbton „Rot“ zu erfolgen.

Die etwaige Beseitigung von -der Baumschutzverordnung unterliegendem- Baumbestand ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und vorab mit der Stadtverwaltung, Abt. 2/Herr Burger abzustimmen.

Der Wasser- und Kanalanschluss ist mit den Stadtwerken abzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**13      -Antrag auf Vorbescheid-  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Stile Tiny Loft  
Nähe Rauershofstraße, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 197/1, Gemarkung Gehülz**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwände.

Das gemeindliche Einvernehmen wird dem Antrag auf Vorbescheid erteilt.

Im Zuge eines Antrages auf Baugenehmigung sind folgende Punkte zu klären:

Wasserversorgung:

- Zuleitung über Privatweg Flur Nr. 197/2 notwendig
- evtl. ist eine Druckerhöhung notwendig
- evtl. ist ein Zählerschacht wegen der über 50 m langen Zuleitung notwendig

Abwasserentsorgung:

- evtl. Pumpwerk notwendig
- alternativ Entsorgung über Nachbargrundstück

Zu den gemachten Punkten sind Sondervereinbarungen notwendig.  
Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind vorzulegen.

Der Ortsbildprägende Baumbestand ist zu erhalten.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**1      Umbau und Instandsetzung des Gebäudes  
Güterstraße 5, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 739/2, Gemarkung Kronach**

**Zur Kenntnis genommen**

**2      Nutzungsänderung des Gebäudes  
Hussitengasse 6, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 481, Gemarkung Kronach**

**Zur Kenntnis genommen**

**3      -Antrag auf Vorbescheid-  
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses  
Hohe Wiese, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 221, Gemarkung Seelach**

**Beschluss:**

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

Seine Realisierung würde zur Zersiedelung beitragen. Die dargestellte Kubatur würde sich nicht in die Gebäudestruktur des Ortsteils Seelach einfügen, sondern zu einem krassen Maßstabsbruch führen. Die Schaffung eines Bezugsfalles ist zu vermeiden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**4      Errichtung eines Anbaus zur Raumerweiterung und Nutzung einer Dachterrasse  
Abbruch von einem Massivanbau der Scheune und Errichtung eines Carports  
Herstellung von zweier Parkflächen mit versickerungsfähigem Belag  
Vergrößerung des Dachvorsprungs, sowie einer neuen Dacheindeckung in anthrazit  
Entmannsdorf 6, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 78/5, Gemarkung Gehülz**

**Zur Kenntnis genommen**

**5      Nutzungsänderung - Friseurgeschäft zu Geschäft für asiatische Lebensmittel  
Gabelsberger Str. 2, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1715/1, Gemarkung Kronach**

### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegen die Nutzungsänderung bestehen keine Einwände.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dem Vorbehalt in Aussicht gestellt, dass die bereits mehrfach angeforderten Unterlagen

- Stellplatznachweis
- Entwässerungsplan (Fettabscheider!)

in Kürze bei der Stadtverwaltung eingereicht werden.

Sollte dies bis zum Fristablauf 12.10.2021 nicht geschehen, wird die Erste Bürgermeisterin Frau Hofmann ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**6      Anbringen von Werbeanlagen  
Weißbrunner Straße 20 a, 96317 Kronach  
Fl.Nr. 1982, Gemarkung Kronach**

### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Neuseser Wog - 1. Änderung" (Sondergebiet).

Die beantragten Werbeanlagen weichen wie folgt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- 1.) die Positionen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 sollen als selbstleuchtende Schriftzüge bzw. Embleme (Leuchtkästen) ausgeführt werden;
- 2.) die Positionen 1, 3, 7, 9 sind so geplant, dass sie über die Attika hinausragen.

Der beantragte Pylon (Pos. 13) würde mit 18 m Bauhöhe die bisher im Stadtgebiet höchstmögliche Höhe von 12 m (ALDI, REWE, HAGEBAU) deutlich überragen.

Unter der Voraussetzung, dass der Pylon (Pos. 13) mit der Maximalhöhe von 12 m ausgeführt wird, wird für die Abweichung 1.) eine Befreiung erteilt.

Für die Abweichung 2.) wird auch eine Befreiung erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der oben genannten Voraussetzung erteilt.

Nachrichtlich wird angemerkt, dass die Festsetzung 2.2. (Fassadenbegrünung von mindestens 30 % der jeweiligen Fassadenfläche) einzuhalten ist.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Farbgebung der Fassade im Bebauungsplan als „hell“ festgesetzt ist.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

|          |                                                                                                                    |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7</b> | <b>Errichtung einer überdachten Abstellfläche<br/>Zur Pfalz 3, 96317 Kronach<br/>Fl.Nr. 222, Gemarkung Friesen</b> |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Zurückgestellt**

|           |                                                                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10</b> | <b>Anbau einer Lagerhalle<br/>Industriestraße 15, 96317 Kronach<br/>Fl.Nr. 1761/10, Gemarkung Kronach</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Zur Kenntnis genommen**

|           |                                                                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12</b> | <b>Neubau einer Lagerhalle<br/>Nähe Kurt-Breitfeld-Straße, 96317 Kronach<br/>Fl.Nr. 353, 410, 410/2, Gemarkung Neuses</b> |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Beschluss:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neuses".

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

- Lage größtenteils außerhalb der Baugrenze

Für die Abweichung wird eine Befreiung erteilt.

Der Bauherr hat unbedingt mit dem Landratsamt Kronach zu klären, inwieweit das Grundstück der Stadt Kronach Fl.Nr. 410/2 der Gemarkung Neuses, auf welchem ein namensloser Wassergraben verläuft, in Anspruch genommen werden darf (unter Umständen durch ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren). Eine Gefährdung des Wasserabflusses in diesem Graben ist zu vermeiden.

Über den notwendigen Grunderwerb der erforderlichen städtischen Grundstücksteilflächen aus den Flurstücknummern 353 und 410/2 laufen derzeit bereits Verhandlungen mit der Vermögensverwaltung.

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit oben genannter Auflage erteilt.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

|           |                                                                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>14</b> | <b>Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsverfahren behandelt wurden</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Zur Kenntnis genommen**

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| <b>15</b> | <b>Unvorhergesehenes</b> |
|-----------|--------------------------|

|             |                                                                                                                                                |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>15.1</b> | <b>-Antrag auf Vorbescheid-<br/>Neubau einer Einliegerwohnung<br/>Grenzacher Straße 7d, 96317 Kronach<br/>Fl.Nr. 1568/2, Gemarkung Kronach</b> |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Zurückgestellt**

|           |                  |
|-----------|------------------|
| <b>16</b> | <b>Sonstiges</b> |
|-----------|------------------|

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann um 17:53 Uhr die öffentliche 14. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Angela Hofmann  
Erste Bürgermeisterin

Stefanie Schmidt  
Schriftführung