Stadt Münnerstadt

Niederschrift

über die

14. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, den 12.07.2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:25 Uhr
Ort, Raum:	Stenayer Platz 2, 97702 Münnerstadt, Alte Aula

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Michael Kastl

Mitglieder
Frau Britta Bildhauer
Herr Günter Scheuring
Herr Arno Schlembach
Herr Burkard Schodorf
Herr Norbert Schreiner — anwesend bis 19:55 Uhr
Herr Andreas Trägner
Herr Johannes Wolf

Stellvertreter
Frau Rosina Eckert — übernimmt die Stellvertretung am 19:55 Uhr
Herr Oliver Jurk

Ortssprecher
Frau Manuela Fleischmann
Frau Ulla Müller — anwesend bis 20:20 Uhr

Weitere Stadträte
Herr Jürgen Eckert
Herr Thorsten Harnus
Herr Axel Knauff
Frau Christine Martin

Protokollführer
Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung
Herr Simon Glückert

Abwesend:

Mitglieder
Herr Fabian Nöth
Herr Johannes Röß

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Bauleitplanung

1.1 Bauvorhaben der Behr GbR auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356, Gemarkung Wermerichshausen; Antrag der Behr GbR auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die gewerbliche Lagerung von Getreide auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 340, 341, 344 und 356, Gemarkung Wermerichshausen

2 Bauanträge

2.1 Bauantrag über den Abriss einer bestehenden Garage und Errichtung einer Hofmauer mit Stellflächen auf dem Grundstück Marktplatz 14, Fl.-Nr. 366, Gemarkung Münnerstadt

2.2 Bauantrag über die Nutzungsänderung des ehemaligen Jugendhauses zum betreuten Wohnen mit Abbruch des zweigeschossigen Nordflügels "Arche" auf dem Grundstück Am Dicken Turm 12, Fl.-Nrn. 319/1, 326, 326/3, 459/2 und 457/2, Gemarkung Münnerstadt

2.3 Bauantrag über den Neubau von vier Kleinsthäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9760, Gemarkung Kleinwenkheim

2.4 Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Dreiergarage auf dem Grundstück Zum Herrnsteg 1, Fl.-Nrn. 4 und 5, Gemarkung Fridritt

2.5 Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Kurze Gasse 3, Fl.-Nr. 151, Gemarkung Seubrigshausen

2.6 Bauantrag über einen Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück Michelsbergblick 1, Fl.-Nr. 640/8, Gemarkung Reichenbach

2.7 Bauantrag über den Neubau eines Hundehauses mit Geräte- und Lagerbereich auf dem Grundstück Zur Mühle 10, Fl.-Nr. 990, Gemarkung Wermerichshausen

2.8 Bauantrag über eine Teilweise Überdachung der bestehenden Terrasse über der Garage auf dem Grundstück Edelbachstraße 2, Fl.-Nr. 180, Gemarkung Fridritt

3 Mitteilungen und Anfragen

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben sich am 12.07.2021 um 18:00 Uhr zu Beginn der öffentlichen Sitzung vor dem Anwesen Dreifachsporthalle Münnerstadt, Am Kleinfeldlein 1, 97702 Münnerstadt, zu einer Ortseinsicht eingefunden.

Es hat sich auf Antrag von Frau Stadträtin Eckert eine Ortseinsicht vor dem Anwesen „Arche“ in der Straße Am dicken Turm angeschlossen.

Die Sitzung wird im Anschluss an die Ortseinsichten in der Alten Aula, Stenayer Platz 2, 97702 Münnerstadt, fortgesetzt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Erster Bürgermeister Kastl die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

Herr Erster Bürgermeister Kastl beabsichtigt, die Tagesordnung wie folgt zu ergänzen:

- Neuer Tagesordnungspunkt 2.6 wird „Bauantrag über einen Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück Michelsbergblick 1, Fl.Nr. 640/8 Gemarkung Reichenbach“
- Neuer Tagesordnungspunkt 2.7 wird „Bauantrag über den Neubau eines Hundehauses mit Geräte- und Lagerbereich auf dem Grundstück zur Mühle 10, Fl.Nr. 990, Gemarkung Wermerichshausen“
- Neuer Tagesordnungspunkt 2.8 wird „Bauantrag über eine teilweise Überdachung der bestehenden Terrasse über der Garage auf dem Grundstück Edelbachstraße 2, Fl.Nr. 180, Gemarkung Fridritt“

Beschlussvorschlag:

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert:

- Neuer Tagesordnungspunkt 2.6 wird „Bauantrag über einen Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück Michelsbergblick 1, Fl.Nr. 640/8 Gemarkung Reichenbach“
- Neuer Tagesordnungspunkt 2.7 wird „Bauantrag über den Neubau eines Hundehauses mit Geräte- und Lagerbereich auf dem Grundstück zur Mühle 10, Fl.Nr. 990, Gemarkung Wermerichshausen“
- Neuer Tagesordnungspunkt 2.8 wird „Bauantrag über eine teilweise Überdachung der bestehenden Terrasse über der Garage auf dem Grundstück Edelbachstraße 2, Fl.Nr. 180, Gemarkung Fridritt“

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Beschlussvorschlag:

Auf Vorschlag von Herrn Ersten Bürgermeister Kastl schließt sich eine nicht öffentliche Sitzung an.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Öffentlicher Teil

TOP 1 Bauleitplanung

TOP 1.1 Bauvorhaben der Behr GbR auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356, Gemarkung Wermerichshausen; Antrag der Behr GbR auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die gewerbliche Lagerung von Getreide auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 340, 341, 344 und 356, Gemarkung Wermerichshausen

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 07.12.2020 hat sich der Stadtrat mit dem Bauantrag der Behr GbR über den Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356 der Gemarkung Wermerichshausen befasst. Dem Neubau der 78 m langen, 30,50 m breiten und 12,40 m hohen Halle wurde unter der Annahme, dass eine privilegiert landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Bad Kissingen als Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen seiner anschließenden Prüfung festgestellt, dass die Behr GbR drei der bestehenden Hallen auf dem Betriebsgrundstück, die für die privilegierte landwirtschaftliche Nutzung genehmigt worden sind, tatsächlich für die gewerbliche Lagerung von Getreide nutzt. Es bat hierauf die Regierung von Unterfranken um Prüfung der Zulässigkeit der Nutzung. Die Regierung von Unterfranken nahm hierzu mit Schreiben vom 15.12.2020 Stellung. Sie kommt hierbei im Kern zu folgendem Ergebnis:

„Vor diesem Hintergrund kann der Landwirt vorliegend keinen Neubau einer zusätzlichen Maschinenhalle beanspruchen. Er muss mit seinem Vorhaben auf eine der bestehenden, zweckentfremdeten Mehrzweckhallen ausweichen. (…) Durch diese Umwidmung hat er in rechtsmissbräuchlicher Weise den Bedarf für die nun im bisher unberührten Außenbereich geplante Maschinenhalle geschaffen (vgl. BayVGH, Beschl. v. 14.08.2013, Az. 1 ZB 11.990, BeckRS 2013, 55312).“

In der Folge wurde festgestellt, dass der beabsichtigte Hallenneubau unter den o.g. Gesichtspunkten nicht privilegiert ist und daher eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht in Betracht kommt.

Mit Schreiben vom 15.01.2021, bei der Stadt Münnerstadt eingegangen am 20.01.2021, wurde von Seiten der Behr GbR ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

In mehreren Gesprächen der Stadt Münnerstadt mit den Antragstellern und dem Landratsamt Bad Kissingen wurden mögliche Lösungswege erörtert. So wurde u.a. vorgeschlagen, den Bereich des bestehenden, nicht mehr zu diesem Zwecke genutzten Kuhstalls für den Hallenneubau zu nutzen. Dies wurde jedoch von den Antragstellern abgelehnt.

Mit Schreiben vom 27.05.2021 teilte das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit, dass „zwei Lösungswege denkbar sind, um Ihr Vorhaben zu verwirklichen. Zum einen könnte die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, der die drei bestehenden Hallen sowie die zu errichtende Halle umfasst und ein entsprechendes Sondergebiet festsetzt. Dies hängt jedoch vom Planungswillen der Gemeinde ab als Trägerin der verfassungsrechtlich privilegierten kommunalen Planungshoheit. Zum anderen könnten unter Umständen auf Ihrer Hofstelle vorhandene Stallgebäude im Wege der Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB umgenutzt und als Maschinenhalle verwendet werden.“

Aus Sicht der Verwaltung hat die Schaffung ordnungsgemäßer Zustände durch den Antragsteller, z.B. durch Umnutzung der vorhandenen, derzeit zweckentfremdeten Hallen oder durch Verwendung der vorhandenen Stallgebäude, Vorrang vor der möglichen Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet zur Ermöglichung eines weiteren Hallenbaus.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses diskutieren den Sachverhalt umfänglich.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss sieht von der Ausweisung eines Sondergebietes für die gewerbsmäßige Lagerung von Getreide auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 340, 341, 344 und 356, alle Gemarkung Wermerichshausen, ab.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Bauantrag über den Abriss einer bestehenden Garage und Errichtung einer Hofmauer mit Stellflächen auf dem Grundstück Marktplatz 14, Fl.-Nr. 366, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Abriss einer bestehenden Garage und Errichtung einer Hofmauer mit Stellflächen auf dem Grundstück Marktplatz 14, Fl.-Nr. 366, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Altstadt. Das Anwesen wurde mit Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.03.2021 aus der Denkmalliste gestrichen.

Den Bauantragsunterlagen liegt eine Abrissanzeige für die bestehende Garage, welche direkt an das bestehende Wohngebäude angebaut ist, bei. An dieser Stelle wird die bestehende Bruchsteinmauer auf einer Länge von 7,33 m erweitert. Die neue Mauer wird dabei in Form und Aussehen dem Bestand angeglichen.
Im Anschluss an die neue Mauer sind ein Flügeltor auf einer Breite von 4,00 m sowie eine Türe (1,01 m) geplant, um den Bereich zum Wohnhaus wieder zu schließen. Hinter der neu entstandenen Mauer entstehen zwei Stellplätze.

Die Unterschriften der anliegenden Nachbarn liegen vor.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet, wurde vom Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Schlicht Lamprecht Architekten PartGmbB, eine Stellungnahme angefordert.

<u>Die städtebauliche Einordnung des Vorhabens stellt sich wie folgt dar:</u>

Die neue Mauer soll sich an der bestehenden Bruchsteinmauer der Grundstückseinfriedung orientieren. Die geplante Mauerhöhe soll ca. 2,35 m betragen. Es wird eine Bruchsteinmauer errichtet, welche im Innenhof des Grundstücks durch eine Mauer aus Stahlbeton gestützt wird.

Darüber hinaus ist ein Flügeltor geplant, welches die Abmessung 2,00 m x 4,00 m haben soll. Zusätzlich soll neben dem Tor noch eine Tür eingebaut werden.

Der Abbruch der Garage und der bestehenden Hofüberdachung trägt zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität bei. Auf diese Weise kann die Belichtung im Gebäudeinneren verbessert werden. Die Garage war auf Grund ihrer geringen Größe zum Abstellen des PKWs ungeeignet und nicht mehr nutzbar.

Die Errichtung einer Mauer als Abschluss der Hoffläche zur Straße ist städtebaulich sehr zu begrüßen, da auf diese Weise die Raumkante wiederhergestellt wird.

Die Befestigung und die Einfriedung unbebauter Grundstücksflächen müssen sich laut Gestaltungssatzung, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen oder von diesen einsehbar sind, in Material, Farbe und Werkstoff dem historischen Bild der Altstadt anpassen. Dies ist durch die Bruchsteinverkleidung zur Straße hin gegeben.

Laut Gestaltungssatzung sollen Einfriedungen mindestens 1,20 m hoch sein, aber 1,80 m nicht überschreiten. Aus städtebaulicher Sicht wäre vorstellbar, die Höhe der Einfriedung zu reduzieren. Alternativ kann die Höhe beibehalten werden. Hierzu ist eine Befreiung von der Gestaltungssatzung zu beantragen.

Positiv zu bewerten ist darüber hinaus der Einbau eines Flügeltors. Es wird darauf hingewiesen, dass das Tor sowie die Tür zur straßenseitigen Gebäudefront in Holz, alternativ als Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung mit senkrechter Gliederung anzufertigen sind.

Gemäß § 144 BauGB ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich, da sich das genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Einer Befreiung von der städtischen Gestaltungssatzung hinsichtlich der Höhe der Einfriedung wird zugestimmt.

Die nach § 144 BauGB erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt wird erteilt“.

Die Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Schlicht Lamprecht Architekten PartGmbB, vom 01.07.2021 ist zu beachten, insbesondere die Gestaltung des Flügeltores sowie der dazugehörigen Türe.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2.2 Bauantrag über die Nutzungsänderung des ehemaligen Jugendhauses zum betreuten Wohnen mit Abbruch des zweigeschossigen Nordflügels "Arche" auf dem Grundstück Am Dicken Turm 12, Fl.-Nrn. 319/1, 326, 326/3, 459/2 und 457/2, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über die Nutzungsänderung des ehemaligen Jugendhauses zum betreuten Wohnen mit Abbruch des zweigeschossigen Nordflügels "Arche" auf dem Grundstück Am Dicken Turm 12, Fl.-Nrn. 319/1, 326, 326/3, 459/2 und 457/2, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der „Altstadt“ der Stadt Münnerstadt.

Es ist beabsichtigt, das ehemalige Jugendhaus kernsaniert dem Nutzungskonzept des Betreuten Servicewohnens St. Michael anzugliedern.

Im Erdgeschoss bleibt der große Saal erhalten. Der rechte Flügel dient weiterhin als Eingangsbereich und Treppenhaus. Im ersten und zweiten Obergeschoss entstehen durch den Abbruch und dem Einziehen neuer Wände jeweils sieben neue Wohnungen. Im Dachgeschoss sind sechs neue Wohnungen vorgesehen. Im nordöstlichen Anbau wird ein Aufzug für einen barrierefreien Zugang vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss eingebaut.

Die zwölf Dachgauben im Dachgeschoss (1,24 m Breite) werden durch 15 neue Dachgauben mit einer Breite von 1,30 m ersetzt.

Auf der Westseite (Hofseite) entstehen auf Höhe des ersten und zweiten Obergeschosses Balkonanlagen, sodass jede Wohneinheit über einen eigenen Balkon verfügt. Der Eingangsbereich erhält eine Rampe für einen barrierefreien Zugang.

Gleichzeitig wird der zweigeschossige Nordflügel, die sogenannte „Arche“ komplett abgerissen.

Die Bauherrschaft beantragt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des § 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt:

<u>Befreiung von Flachdachverbot gem. (8) „Dachform und Dachdeckung“:</u>
Um die Zugänglichkeit des Kellergeschosses und des Bühnenraumes im Erdgeschoss nach Abbruch des Nordtraktes „Arche“ weiterhin gewährleisten zu können, werden die vorhandenen Treppen dort mit einem kleinen (Grundfläche 9,11 m²) bekiesten Flachdachbau eingehaust. Dieser soll einen Abschlusspunkt des südwärts davon bestehenden Pultdachvorbaus zur verbleibenden Stadtmauer hin bilden, weshalb er höhenmäßig an den Firstpunkt des Pultdaches anschließt. Somit dürfte die unter (8) 5. Geforderte Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht gestört werden. Vom öffentlichen Raum aus ist dieser Bereich nicht direkt einsehbar und der Erweiterungsbau des Servicewohnen St. Michael auf dem Nachbarflürstück 319 aus den Jahren 2016 – 2018 weist ebenfalls ein Flachdach auf.

<u>Befreiung von Flachdachverbot gem. (9) „Dachaufbauten, …“:</u>
Die auf der Westseite neu errichteten verblechten Walmdachgauben halten die Maßvorgaben unter (9) 4. nicht ein. Um die erforderliche Belichtung gemäß Bayerischer Bauordnung Art. 45 Abs. 2 der Wohnräume dahinter zu erreichen, müssen die Fenster bei einer Gaubenbreite von 1,30 m 1,45 m hoch sein, und es sind 15 Gauben erforderlich. Deren Gesamtbreite überschreitet 1/3 der Firstlänge. Wobei auch die 12 abzubrechenden Bestandsgauben dort diese Obergrenze nicht einhielten und die Fenster der neuen Gauben, wie gefordert, kleiner sind als die Fassadenfenster.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet, wurde vom Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Schlicht Lamprecht Architekten PartGmbB, eine Stellungnahme angefordert.

Die Stellungnahme vom 05.07.2021 stellt sich wie folgt dar:

Das Anwesen selbst ist nicht als Einzeldenkmal eingetragen. Südlich schließt jedoch direkt das denkmalgeschützte Kloster der Augustinereremiten St. Michael an. Das ehemalige Jugendhaus soll zu Service-Wohnen umgenutzt werden. In diesem Zusammenhang sollen sowohl im Inneren als auch an der Fassade des Gebäudes verschiedene Maßnahmen vorgenommen werden.

Nordflügel:
Der zweigeschossige Nordflügel „Arche“ soll abgebrochen werden. Anstelle dessen soll zur Straße „Am Dicken Turm“ eine Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 2,80 m entstehen.
Da dem Antrag keine Fotos zu dem Gebäude beiliegen, kann nicht eingeordnet werden, in wie fern es sich um ein historisch bzw. denkmalpflegerisch wertvolles oder ortsbildprägendes Gebäude handelt. Aus städtebaulicher Sicht sollte das weitere Aufbrechen der Raumkante zur Straße „Am Dicken Turm“ vermieden werden, entweder durch den Erhalt des Gebäudes oder durch die Schaffung einer Raumkante mittels Mauer.

Westflügel
An der Westseite des Westflügels sollen im ersten und zweiten Obergeschoss jeweils sechs Balkone mit einer Größe von je 5,79 m² vorgesehen werden. Die Balkongeländer sind als Flachstahl geplant. Um die Balkone zu erschließen, wird jeweils eine bestehende Fensteröffnung zu einer Fenstertür vergrößert. Im Bereich des Eingangs entsteht ein barrierefreier Zugang mit Rampensituation.

Balkone sind dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum der Altstadt aus nicht einsehbar sind. Derzeit hat der Innenhof, zu dem sich die Fassade zeigt, mit Ausnahme der Parkplatznutzer des Verwaltungsgebäudes eher privaten Charakter. Langfristig ist allerdings geplant, durch den Innenhof eine öffentliche Wegeverbindung zu schaffen.
Sofern von Seiten der Stadt Münnerstadt die Erlaubnis für die Balkone erteilt wird, sind die Balkongeländer laut Gestaltungssatzung als beschichtete Metallstabstahlgeländer zulässig.

Zusätzlich sollen auf der westlichen Dachseite des Westflügels die Gauben vergrößert werden (1,30 m Breite Außenmaß, 1,45 m Höhe). Anstelle der bestehenden 12 Gauben sind 15 neue Gauben vorgesehen.
Laut Gestaltungssatzung darf die Höhe der senkrechten Flächen das Maß von 1,20 m – gemessen vom Schnittpunkt mit der Dachfläche bis zur Traufe der Gaube – nicht überschreiten. Die geplanten Gauben überschreiten diese Höhe um 25 cm und sind deswegen nicht zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Dieses Maß wird deutlich überschritten.
Zudem sollten alle Dachgauben entsprechend der Sparrenabstände regelmäßig angeordnet werden.
Aus städtebaulicher Sicht wirken die Gauben, wie in den vorliegenden Unterlagen vorgesehen, auf Grund der Gesamtgröße des Daches in ihrer Höhe nicht überproportioniert, sondern verträglich. Ebenso die Anzahl der Gauben. Eine Befreiung von der Gestaltungssatzung wäre in diesem Punkt aus städtebaulicher Sicht vorstellbar.

Auf der Ostseite des Westflügels soll ein bestehender Anbau an der südöstlichen Ecke abgebrochen werden. Gegen letzteren Abbruch des Anbaus bestehen keine Einwände.
Der Flachdachanbau ist nach der Gestaltungssatzung unzulässig, da neue Flachdächer nicht erlaubt sind. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht wird eine Befreiung nicht empfoh-

len. Für ein einheitliches Erscheinungsbild sollte der bestehende Pultdachanbau fortgeführt werden und der neue Anbau ebenfalls mit Pultdach ausgeführt werden.

Auf der Nordseite des Westflügels werden die bestehenden Fensteröffnungen vergrößert.
Die Fenster auf der nördlichen Straßen-Ansicht sollten nicht bodentief mit feststehenden Brüstungselementen ausgebildet werden. Empfohlen wird, dass das bestehende Format sowie Teilung der Fenster im 2. Obergeschoss beibehalten wird und sich die Fenster im 1. Obergeschoss daran anpassen. Auf diese Weise kann ein zusammenhängendes und einheitliches Erscheinungsbild aller Fassadenseiten erzeugt werden. Mit den geplanten bodentiefen Fenstervergrößerungen mit Festverglasung im unteren Fensterabschnitt hat diese Fassadenseite keine optische Zusammengehörigkeit mit den übrigen Fassadenseiten.

<u>Südflügel</u>
Auf der Südseite des Südflügels sollen zwei Balkone angebracht werden. Die jeweiligen Fensteröffnungen werden zu Fenstertüren aufgebrochen.
Laut Gestaltungssatzung sind Balkone im vom öffentlichen Raum der Altstadt einsehbaren Bereich nicht zulässig. Da sich diese Fassadenseite zu einem geschlossenen Innenhof orientiert, sind die Balkone nicht einsehbar und damit zulässig.

Nach Rückfrage bei der Bauherrschaft wurde die Auskunft erteilt, dass die bestehende Mauer im Erdgeschoss der „Arche“ erhalten bleiben soll. Hier wird vermutet, dass es sich um einen Teil der Stadtmauer handeln könnte, auf die die Arche wohl später aufgesetzt wurde.

Gemäß § 144 BauGB ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich, da sich das genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Langfristig ist geplant durch den Innenhof eine öffentliche Wegeverbindung zu schaffen. Für die geplanten Balkone wird einer Befreiung von der städtischen Gestaltungssatzung zugestimmt.

Zudem wird einer Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für die neu zu errichtenden Dachgauben zugestimmt.

Hinsichtlich des auf der Ostseite entstehenden Anbaus wird festgelegt, dass die konkrete Gestaltung des Dachaufbaus nach Abbruch der sog. „Arche“ zwischen der Stadt Münnerstadt (Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss) und dem Antragssteller abzustimmen ist.

Die nach § 144 BauGB erforderliche Sanierungsrechtliche Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ wird erteilt.

Die Stellungnahme vom 05.07.2021 des Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Schlicht Lamprecht Architekten PartGmbB, ist zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2.3 Bauantrag über den Neubau von vier Kleinsthäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9760, Gemarkung Kleinwenkheim

Sachverhalt:
Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau von vier Kleinsthäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9760, Gemarkung Kleinwenkheim, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen.

In Maria Bildhausen sollen Tinyhäuser entstehen, in welchen Menschen mit Unterstützungsbedarf, die selbständig leben möchten, ein neues zu Hause finden können. In einem Tinyhaus zu wohnen bedeutet für die Bewohner mehr Privatsphäre und Individualität. Zudem erhöht sich auch die Selbständigkeit des Einzelnen.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung des Grundstückes werden vier Tinyhäuser, welche sich in Form und Aussehen gleichen, integriert. Der Grundriss des eigentlichen Wohnens beträgt dabei 5,70 m Breite x 7,50 m Länge x 4,56 m Höhe. Den Eingangsbereich bildet eine überdachte Terrasse (3,00 m x 3,50 m) mit einem dahinterliegenden Abstellraum (3,00 m x 2,25 m). Für einen barrierefreien Zugang befindet sich vor dem Eingangsbereich eine Rampe. Der Wohnbereich sowie der Terrassen- und Abstellraumbereich erhält jeweils ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15° und wird mit rotbraunen Ziegeln eingedeckt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2.4 Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Dreiergarage auf dem Grundstück Zum Herrnsteg 1, Fl.-Nrn. 4 und 5, Gemarkung Fridritt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Dreiergarage auf dem Grundstück Zum Herrnsteg 1, Fl.-Nrn. 4 und 5, Gemarkung Fridritt, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen. Die Fl.-Nrn. 4 und 5 wurden von der Bauherrin erworben und werden miteinander verschmolzen.

Für das noch bestehende Gebäude auf der Fl.-Nr. 5, Gemarkung Fridritt, liegt den Bauantragsunterlagen eine Abrissanzeige bei.

Im Anschluss ist beabsichtigt, auf den oben genannten Grundstücken ein eingeschossiges Wohnhaus mit integrierter Einliegerwohnung zu errichten. Das Wohnhaus hat eine Gesamtlänge von 22,30 m. Der Eingangsbereich des Haupthauses befindet sich auf der Nordseite. Hier hat das Gebäude eine Breite von 11,75 m und erstreckt sich auf einer Länge von 6,90 m. Im Anschluss an den Eingangsbereich befindet sich der Hauptwohn-, Koch- und Essbereich auf einer Länge von 8,90 m und einer Breite von 6,40 m. Dieser Wohnbereich kann auch von der anschließenden integrierten Einliegerwohnung genutzt werden. Die Einliegerwohnung hat eine

Länge von 6,50 m und ebenfalls eine Breite von 11,75 m und hat einen gesonderten Eingang auf der westlichen Gebäudeseite.
Die Terrasse (6,75 m x 3,75 m), östlich vor dem Hauptwohnbereich, wird ebenfalls mit dem geplanten Walmdach überdacht. Das Walmdach hat eine Dachneigung von 20° und wird mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt.

Auf der jetzigen nördlichen Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 4 („Schmales Kirchgäßchen“) entsteht eine Dreifachgarage mit den Außenmaßen 10,00 m Länge x 7,00 m Breite x 4,12 m Höhe. Auf einer Breite von 3,00 m ist die Garage unterkellert. Angeglichen an das Wohnhaus erhält das Garagengebäude ebenfalls ein Walmdach mit einer Dachneigung von 20° und einer anthrazitfarbenen Ziegeleindeckung.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

Frau Ortssprecherin Müller verlässt den Sitzungssaal um 20:20 Uhr und nimmt an den nachfolgenden Beratungen nicht mehr teil.

TOP 2.5 Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Kurze Gasse 3, Fl.-Nr. 151, Gemarkung Seubrigshausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Technikraum auf dem Grundstück Kurze Gasse 3, Fl.-Nr. 151, Gemarkung Seubrigshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, auf dem oben genannten Grundstück ein zweigeschossiges Wohnhaus mit den Außenmaßen 12,99 m Breite x 9,99 m Länge x 8,50 m Höhe zu errichten. Das geplante Satteldach hat eine Dachneigung von 22° und wird mit dunkelgrauen Ziegeln eingedeckt. Im Erdgeschoss befindet sich auf einer Fläche von 5,38 m x 3,50 m ein Freisitz.

Im Obergeschoss erfolgt der Zugang über einen Wintergarten und überdachten Balkon zum Dachgeschoss der Garage, welches als Lagerraum genutzt wird.

Über einen Technikraum besteht im Erdgeschoss eine Verbindung zur Doppelgarage mit integriertem Lagerraum.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2.6 Bauantrag über einen Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück Michelsbergblick 1, Fl.-Nr. 640/8, Gemarkung Reichenbach

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über einen Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück Michelsbergblick 1, Fl.-Nr. 640/8, Gemarkung Reichenbach, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lohe II“ und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, auf dem oben genannten Grundstück ein eingeschossiges Wohnhaus mit den Außenmaßen 15,74 m Breite x 12,99 m Länge x 4,62 m Höhe zu errichten. Auf der Westseite des Wohnhauses befindet sich eine Terrasse mit 6,75 m Länge x 3,27 m Breite. Das geplante Pultdach mit einer Dachneigung von 7° wird mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt.

Auf der Südseite des Wohnhauses befindet sich die Garage mit den Außenmaßen 6,00 m Breite x 8,99 m Länge x 4,32 m Höhe ohne direkten Zugang zum Wohnhaus. Das Pultdach hat auch hier eine Dachneigung von 7° und wir mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt. Die Baugrenze wird in Richtung Stichstraße um 1,00 m – 2,00 m überschritten.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lohe II“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Planung
Anzahl der Geschosse:	zweigeschossige Bauweise (Erd-, Ober- u. Dachgeschoss)	eingeschossige Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35	0,62
Baugrenze:		Überschreitung um 1,00 – 2,00 m im Süden Richtung Stichstraße

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lohe II“ wird eine Befreiungen hinsichtlich der Anzahl der Geschoss, der Grundflächenzahl sowie der Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2.7 Bauantrag über den Neubau eines Hundehauses mit Geräte- und Lagerbereich auf dem Grundstück Zur Mühle 10, Fl.-Nr. 990, Gemarkung Wermerichshausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau eines Hundehauses mit Geräte- und Lagerbereich auf dem Grundstück Zur Mühle 10, Fl.-Nr. 990, Gemarkung Wermerichshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Es ist beabsichtigt, das jetzige Hundehaus (25,13 m x 16,46 m) welches sich im Nordwesten des Grundstückes befindet und durch einen Übergang mit dem Haupthaus verbunden ist, abzubrechen. In diesem Haus hatten sich 36 Boxen für Hunde befunden, wobei sich immer zwei Hunde einen Auslaufbereich geteilt haben.

Im gleichen Grundstücksbereich ist das neue Hundehaus geplant, welches sich aus drei Häusern zusammensetzt, die im nordöstlichen Bereich über einen Flur verbunden sind. Es besteht keine direkte Verbindung mehr zum Haupthaus.
Ein Haus hat dabei die Außenmaße 7,00 m Breite x 12,04 m Läng. Hinter dem anschließenden Flur (2,01 m Breite) befinden sich auf einer Fläche von jeweils 2,44 m x 7,00 m Räumlichkeiten für Lager, Futterküche, Hundebad und Technik.

Die drei Hundehäuser sind so angeordnet, dass sich im linken Bereich jeweils acht Hundeboxen auf 6,00 m² bzw. 8,00 m² befinden mit anschließendem überdachtem Auslaufbereich. Zwischen den drei Häusern besteht die Möglichkeit die Hunde in einem nicht überdachten Durchgang (3,00 m Breite) in ihrem Auslauf zu beobachten. Der Boxenbereich ist über einen überdachten Flur davor (1,40 m Breite) erreichbar. Der Gebäudekomplex ist in Flachdachbauweise geplant.

Die drei Hundehäuser bieten Platz für insgesamt 24 Hunde.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 2.8 Bauantrag über eine Teilweise Überdachung der bestehenden Terrasse über der Garage auf dem Grundstück Edelbachstraße 2, Fl.-Nr. 180, Gemarkung Fridritt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über eine Teilweise Überdachung der bestehenden Terrasse über der Garage auf dem Grundstück Edelbachstraße 2, Fl.-Nr. 180, Gemarkung Fridritt, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist erschlossen.

Es ist beabsichtigt, die bereits bestehenden Terrasse über der Garage in den Außenmaßen 5,09 m Breite x 5,24 m Länge x 2,30 m Höhe teilweise zu überdachen. Das Pultdach hat eine Dachneigung von 10° und wird mit Doppelstegplatten eingedeckt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Befangen 0

TOP 3 Mitteilungen und Anfragen

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt vom 21.06.2021 hat vor Beginn der Sitzung zur Einsichtnahme aufgelegen. Nachdem bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt die Niederschrift gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 25 Abs.2 GeschO als genehmigt.

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Münnerstadt, 13.07.2021

Kastl
Vorsitzender

Bierdimpfl
Protokollführer