

Stadt



Münnerstadt

Niederschrift

über die

60. Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum:	Montag, den 25.09.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:32 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus - Großer Sitzungssaal -

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Michael Kastl

Mitglieder

Herr Adrian Bier

Frau Britta Bildhauer

Herr Jürgen Eckert

Herr Oliver Jurk

Herr Matthias Kleren

Frau Christine Martin

anwesend ab 19:20 Uhr

Herr Fabian Nöth

Herr Johannes Röß

Herr Klaus Schebler

anwesend bis 20:07 Uhr

Herr Arno Schlembach

Herr Burkard Schodorf

Herr Norbert Schreiner

Herr Andreas Trägner

Frau Michaela Wedemann

Protokollführer

Frau Manuela Häfner

von der Verwaltung

Herr Simon Glückert

Herr Stefan Richter

Abwesend:

Mitglieder

Frau Rosina Eckert

Herr Thorsten Harnus

Herr Axel Knauff

Herr Leo Pfennig

Herr Günter Scheuring

Herr Johannes Wolf

Ortssprecher

Frau Manuela Fleischmann

Herr Mario Schmitt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1** Städtische Baumaßnahmen
 - 1.1.1.1** Umgestaltung der Abteilungen A und B des Friedhofes Münnerstadt; Vorlage der aktualisierten Werksplanung und aktueller Sachstandsbericht
 - 1.2** Aktueller Sachstandsbericht von Herrn Ersten Bürgermeister Michael Kastl in der Angelegenheit "Schülerhort Münnerstadt"; Beratung des Sachverhaltes und Festlegung der weiteren Vorgehensweise
 - 1.3** Anfragen zur Errichtung von DC-Ladestationen für Elektrofahrzeuge und weiterer technischer Infrastruktur
 - 1.4** Anfragen zur abschließenden Meldung weiterer Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen beim Planungsverband der Planungsregion Main-Rhön
 - 1.5** Vollzug der Wassergesetze; Teichanlagen - Gewässer III. Ordnung; Betrieb einer Teichanlage auf den Grundstücken Flur.-Nr. 1182 der Gemarkung Fridritt
- 2** Bauleitplanung
 - 2.1** Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich Bildhäuser Weg I" durch den Markt Saal a. d. Saale; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 2.2** Aufstellung des Bebauungsplanes "Am weißen Kreuz II" i. V. m. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großbardorf; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 3** Bauanträge
 - 3.1** Abbruchanzeige für den Abbruch von zwei ehemaligen Ställen auf dem Grundstück Anger 5, Fl.-Nr. 152, Gemarkung Münnerstadt; Antrag nach Art. 6 DSchG, Gestattung für eine isolierte Abweichung analog Art. 63 BayBO
 - 3.2** Antrag nach Art. 6 DSchG für die Sanierung der Außenfassade am Anwesen Veit-Stoß-Straße 37, Fl.-Nr. 63, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO
 - 3.3** Bauantrag über die Erneuerung der Dacheindeckung sowie der Sparrenlage an der bestehenden Scheune auf dem Grundstück Kirchberg 19, Fl.-Nr. 41, Gemarkung Althausen

- 3.4** Bauantrag über die Errichtung einer Umzäunung des Mülltonnenstellplatzes am bestehenden Zeltplatzgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5113, Gemarkung Münnerstadt
- 3.5** Bauantrag über den Anbau eines Laufstalles auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 8, Fl.-Nr. 328/5, Gemarkung Großwenkheim; Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
- 3.6** Bauantrag über den Umbau eines bestehenden Nebengebäudes zum Wohnhaus mit Wintergarten und Balkon auf dem Grundstück Kreuzweg 2 und 4, Fl.-Nr. 133, Gemarkung Fridritt
- 3.7** Bauantrag über einen Ersatzbau nach einem Brandfall für eine Aufstockung zur Unterbringung von Katzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 984, 985, 990, 986, 989, 1021/1, Gemarkung Wermerichshausen
- 3.8** Bauantrag über die Installation einer Werbeanlage auf dem Grundstück Anger 19, Fl.-Nr. 102, Gemarkung Münnerstadt
- 3.9** Antrag für die Gestattung einer isolierten Abweichung analog Art. 63 BayBO für die Installation einer Werbeanlage an dem Anwesen Anger 19, Fl.-Nr. 102, Gemarkung Münnerstadt, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt"
- 3.10** Antrag gemäß Art. 7 BayDSchG auf Grabungserlaubnis für eine Kampfmittelerkundung für das Erdkabelprojekt SüdLink in den Gemarkungen Münnerstadt und Althausen
- 3.11** Bauantrag über eine Nutzungsänderung von einer Schreinerei in eine Montagehalle und Einbau einer Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 337, Gemarkung Seubrigshausen
- 3.12** Antrag nach Art. 6 DSchG für den Fassadenanstrich am Anwesen Veit-Stoß-Straße 24, Fl.-Nr. 394, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO
- 3.13** Tekturantrag über die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Obere Torgasse 3, Fl.-Nr. 68, Gemarkung Münnerstadt
- 3.14** Antrag nach Art. 6 DSchG für die Installation einer Photovoltaikanlage am Anwesen Manggasse 12 und 14, Fl.-Nr. 283, 284, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Münnerstadt; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO

- 3.15** Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Rasengraben 11, Fl.-Nr. 560/5, Gemarkung Burghausen
- 4** Bürgerfragestunde gem. § 30 Abs.2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Münnerstadt
- 5** Mitteilungen und Anfragen

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

Herr 1. Bürgermeister Kastl geht nochmals auf die vorangegangene Ortseinsicht im Stadtteil Wermerichshausen ein und spricht die Zusatzarbeiten, die am Backhaus noch vorzunehmen sind, an. Hier müssten jeweils noch zwei Türen sowie 2 Fenster erneuert werden. Die zusätzlich anfallenden Kosten würden sich auf 6.000 € bis 7.000 € belaufen.

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Zusatzarbeiten am Backhaus in Wermerichshausen vornehmen zu lassen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

Öffentlicher Teil

TOP 1 Städtische Baumaßnahmen

TOP 1.1.1.1 Umgestaltung der Abteilungen A und B des Friedhofes Münnerstadt; Vorlage der aktualisierten Werksplanung und aktueller Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt nahm in seiner Sitzung am 31.07.2023 von der vorgelegten Werksplanung des Friedhofskompetenzzentrums Rosenheim Kenntnis.

Herr Hartl, Friedhofskompetenzzentrum, stellte die Planung wie folgt vor:

1. Vorstellung und Beschlussfassung im Stadtrat am 31.07.2023
2. Ausführungsplanung und Erstellung Leistungsverzeichnis in der Zeit vom 01.08. – 11.08.2023
3. Versand LV an Bieter durch Stadtverwaltung 16.08.2023
4. Submission 13.09.2023
5. Baubeginn Abschnitt I am 25.09.2023 – 5 Wochen Arbeitszeit bis zum 01.11.2023

Mit Email vom 07.09.2023 teilte Herr Hartl der Verwaltung einen neuen vorläufigen Zeitplan mit:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. 08.09.2023 | Einstellung Ex Ante (Beschränkte Ausschreibung) |
| 2. 14.09.2023 | Fristerfüllung |
| 3. 15.09.2023 – 06.10.2023 | Zeitraum zur Angebotslegung |
| 4. 06.10.2023, 11:00 Uhr | Submission im Rathaus der Stadt Münnerstadt |
| 5. 09.10.2023 – 11.10.2023 | Auswertung der Angebote |
| 6. 12.10.2023 | Termin zur Besprechung |
| 7. 13.10.2023 | Vergabe |
| 8. 23.10.2023 | Baubeginn |

Das Friedhofskompetenzzentrum Rosenheim wird in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Münnerstadt am 25.09.2023 den aktuellen Sachstand vortragen.

Herr Stadtrat Schebler hinterfragt das vorgegebene bzw. geplante Zeitfenster.

Hierauf erwidert Herr Hartl, dass man vorab das Submissionsergebnis vom 06.10.2023 abwarten müsste. Im Anschluss muss ein Ortstermin mit den Büros, der dann feststehenden Firma sowie der Verwaltung vereinbart werden um dort die einzelnen Arbeitsschritte abzusprechen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt nimmt vom neuen vorläufigen Zeitplan des Friedhofskompetenzzentrums Rosenheim Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 1.2 Aktueller Sachstandsbericht von Herrn Ersten Bürgermeister Michael Kastl in der Angelegenheit "Schülerhort Münnerstadt"; Beratung des Sachverhaltes und Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Am 14.09.2023 hat erneut eine gemeinsame Besprechung zwischen dem Landkreis Bad Kissingen und der Stadt Münnerstadt bezüglich der Angelegenheit „Schülerhort Münnerstadt“ stattgefunden.

Herr Erster Bürgermeister Michael Kastl wird die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt im Rahmen der öffentlichen Sitzung am 25.09.2023 über den aktuellen Sachstand in Kenntnis setzen.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt werden den Sachverhalt beraten, diskutieren und eine Festlegung über die weitere Vorgehensweise treffen.

Herr Erster Bürgermeister Kastl begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Leiteren des Schülerhortes Münnerstadt, Frau Stefanie Vogel.

Herr Erster Bürgermeister Kastl informiert die Mitglieder des Stadtrates über die in der Besprechung mit dem Landratsamt Bad Kissingen angesprochenen neuen Erkenntnisse hinsichtlich der Fördermöglichkeiten. Es wird nach neusten Studien auch davon ausgegangen, dass rd. 80 % der Grundschulkinder einen Hortplatz benötigen. Für die Stadt Münnerstadt wäre dann von ca. 185 Hortplätzen auszugehen. Ein weiteres wichtiges Kriterium um Fördermittel zu erhalten, ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Schülerhortes, abstellend auf den Schulstandort, in einer Zeit von 5 Gehminuten.

Aus den genannten Gründen führt Herr 1. Bürgermeister Kastl aus, dass der Standort für den Schülerhort nur das BBZ 1 sein kann. Zwischenzeitlich wurde das Büro Albert über den neuen Sachstand informiert und beauftragt, neue Planungsideen unter Berücksichtigung der Flächenmehrerung des darüber liegenden Stockwerkes und der notwendigen Außenanlagen zu erarbeiten. Wenn ein neuer Planungsstand vorliegt, wird dieser dem Gremium im Rahmen einer der nächsten Stadtratssitzungen erläutert.

Herr 1. Bürgermeister Kastl bedankt sich in diesem Zusammenhang bei Frau Vogel für die gute Zusammenarbeit.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 1.3 Anfragen zur Errichtung von DC-Ladestationen für Elektrofahrzeuge und weiterer technischer Infrastruktur

Sachverhalt:

Frau Stadträtin Martin nimmt ab diesem Tagesordnungspunkt an der Sitzung des Stadtrates der Stadt Münnerstadt teil.

Die Verwaltung hat mehrere Anfragen von Unternehmen erhalten, die beabsichtigen, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in der Innenstadt von Münnerstadt zu errichten. Diese Anfragen erfolgen vor dem Hintergrund der erwarteten kontinuierlichen Zunahme von Elektrofahrzeugen und der damit verbundenen Notwendigkeit, eine angemessene Ladeinfrastruktur bereitzustellen.

Die Stadt Münnerstadt betrachtet diese Entwicklung und die entsprechenden Angebote sehr positiv. Sie erkennt die Chance, die Standortattraktivität der Innenstadt zu steigern, indem sie Elektrofahrzeughaltern die Möglichkeit bietet, ihre Fahrzeuge aufzuladen. Dies kann dazu beitragen, die Besucherzahlen in örtlichen Geschäften und Restaurants zu erhöhen, indem es den Kunden die Möglichkeit bietet, die Ladezeit zu überbrücken und gleichzeitig das Image der Stadt als umweltfreundliche und zukunftsorientierte Gemeinde zu stärken.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt diskutieren den Sachverhalt umfangreich.

Herr 1. Bürgermeister Kastl hält es für notwendig, vorab Angebote einzuholen sowie die Standortfragen im Vorfeld festzulegen um dann in einer nicht öffentlichen Sitzung die abgegebenen Angebote hinsichtlich der Konditionen zu prüfen

Beschlussvorschlag:

Der Tagesordnungspunkt wird zurück gestellt.

Abstimmung: zurückgestellt Ja 0 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 1.4 Anfragen zur abschließenden Meldung weiterer Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen beim Planungsverband der Planungsregion Main-Rhön

Sachverhalt:

Am 31.07.2023 hat der Stadtrat von Münnerstadt in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, dem Planungsverband der Planungsregion Main-Rhön im Rahmen der Fortschreibung des Kapitels B VII "Energieversorgung" (5.3 Windkraftnutzung) des Regionalplans zu melden, dass das Wind-Vorbehaltsgebiet WK 38 raumplanerisch um eine mögliche, weitere Anlage erweitert werden soll. Zusätzlich sollen weitere Flächen im Bildhäuser Forst in Erweiterung des Wind-Vorbehaltsgebiets WK 28 in die Fortschreibung aufgenommen werden.

Im Anschluss an diese Sitzung gab es allerdings Anfragen von Bürgern dem Planungsverband noch weitere Flächen in der Gesamtmarkung Münnerstadts zur möglichen Errichtung von Windkraftanlagen zu melden.

Die Mitglieder des Stadtrates der Stadt Münnerstadt diskutieren den Sachverhalt umfänglich und vertreten mehrheitlich die Meinung, an dem am 31.07.2023 gefassten Beschluss festzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat weist darauf hin, dass die Entscheidung vom 31.07.2023 als endgültiger Beschluss in Reaktion auf das Flächenvorschlagsangebot des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön angesehen wird. Dabei betonen wir, dass die getroffenen Überlegungen in die gesamtplanerische Versorgungsstrategie der Stadt Münnerstadt integriert sind, und es besteht daher keine Absicht, diesen Beschluss grundlegend zu ändern.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 1.5 Vollzug der Wassergesetze; Teichanlagen - Gewässer III. Ordnung; Betrieb einer Teichanlage auf den Grundstücken Flur.-Nr. 1182 der Gemarkung Fridritt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag auf wasserrechtliche Gestattung für den Weiterbetrieb einer Teichanlage auf dem Grundstücken Flur.-Nr. 1182, Gemarkung Fridritt, vor.

Die Errichtung der Fischteichanlage sowie die damit verbundene beschränkte Erlaubnis wurde erstmals mit Bescheid vom 18.10.1983 durch das Landratsamt Bad Kissingen planfestgestellt. Mit Bescheid vom 22.12.1994 wurde die beschränkte Erlaubnis bis zum 31.12.2014 verlängert.

Mit Gutachten vom 20.08.2020 (siehe Anlage) wurde das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, am Verfahren beteiligt. Die Details können dem in der Anlage beigefügten Gutachten entnommen werden.

Für die Stadt Münnerstadt besteht diesbezüglich bis zum 31.03.2024 die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, bzw. Einwände zu erheben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem Vorhaben sein gemeindliches Einvernehmen. Das Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 20.08.2020 ist hierbei zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 2 Bauleitplanung

TOP 2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich Bildhäuser Weg I" durch den Markt Saal a. d. Saale; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Im Jahr 2001/2002 erfolgte die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes „Westlich Bildhäuser Weg“ am südwestlichen Ortsrand mit 36 Bauplätzen in zwei Bauabschnitten. Es stehen seitens der Marktgemeinde im Kernort derzeit keine Grundstücke zum Verkauf. In Waltershausen sind noch 3 Bauplätze verfügbar. Die teils erhebliche gestiegene Nachfrage nach Bauland, sowohl durch Bauträger als auch vorrangig durch Familien, ist weiterhin gegeben, so dass es für den Markt Saal an der Saale erforderlich wird, weitere Bauflächen auszuweisen und zu erschließen.

Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Saal a. d. Saale (siehe beiliegender Lageplan). Nördlich grenzt es an die bestehende Wohnbebauung „Zehntberg“ an. Im Süden begrenzen landwirtschaftliche Nutzflächen das Areal. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 5,4 ha.

Die Nutzung ist entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Der Geltungsbereich sieht insgesamt 25 Parzellen vor.

Als Bauweise sind 3 Bauparzellen für Mehrfamilienhäuser, 6 Bauparzellen für sog. „Tiny Houses“ und 16 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besteht für die Stadt Münnerstadt bis zum **06.10.2023** die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, bzw. Einwände zu erheben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt beschließt, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Bildhäuser Weg I“ durch den Markt Saal a. d. Saale, keine Einwände zu erheben.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 2.2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Am weißen Kreuz II" i. V. m. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großbardorf; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

In Großbardorf bestehen aktuell dringende Nachfragen nach weiteren Gewerbegebietsflächen. Das bestehende Gewerbegebiet „Am weißen Kreuz I“ ist als Standort vollständig bebaut. Größere Gewerbegebietsflächen fehlen.

Aus diesem Grund wird das neue Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes bietet sich im vorgesehenen Bereich an, da mit der St2282 eine leistungsfähige überörtliche Straße vor allem für den zu erwartenden Schwerverkehr zur Verfügung steht.

Lage im Raum, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Am weißen Kreuz II“ hat eine Gesamtgröße von ca. 6,3 ha. Ohne die Ausgleichsflächen weist das eigentliche Gewerbegebiet eine Größe von ca. 3,78 ha auf. Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt am östlichen Ortsrand von Großbardorf.

Art der baulichen Nutzung

Das neue Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am angrenzenden Gebäudebestand des Gewerbegebietes „Am weißen Kreuz I“. Wie zuvor in der Art der baulichen Nutzung beschrieben, dienen die Gebäude gewerblichen Zwecken. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dieser Zielsetzung. Die für das geplante Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze und gewährleistet die optimale bauliche Ausnutzung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan weist eine den Geländeverhältnissen angepasste Bauweise aus. Die Besonderheiten des Landschaftsraumes und der leichten Hanglage werden durch einen fließenden Übergang zur angrenzenden gewerblichen Bebauung beachtet. Mittels textlicher Festsetzungen (Wandhöhe, Firsthöhe, Zahl der Vollgeschosse) wird darauf geachtet, dass die Gebäude nicht zu weit aus dem bestehenden Gelände ragen und damit nicht das Orts- und Landschaftsbild negativ überformen können.

Für die Gebäude werden keine Firstrichtungen vorgegeben. Die Dachformen sind frei wählbar. Ohne Vorgabe ist auch die Stellung der baulichen Anlagen. Um jedoch möglichst energiesparend zu bauen, wird eine Ausrichtung des Firstes bzw. Gebäudes von West nach Ost empfohlen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für Bauwillige werden insgesamt ca. 32.239 m² rein gewerblich nutzbare Bauflächen neu geschaffen. Hier sollen freistehende Gewerbebauten entstehen. Abweichend von den Vorschriften der offenen Bauweise, die maximal 50 m lange Gebäude zulässt, wird eine maximale Länge von 70 m festgesetzt, da eine Gebäudelänge von 50 m für auf Produktion ausgerichtete Unternehmen oftmals nicht ausreichend ist. Die einzuhaltenden Grenzabstände entsprechen den Vorschriften der offenen Bauweise zur Wahrung der nachbarrechtlichen Belange.

Die Mindestgröße eines Gewerbegebietsgrundstückes wurde bewusst nicht festgesetzt, um zum einen möglichst flexibel und kurzfristig auf Anfragen reagieren zu können, zum anderen aber auch den Grundstückszuschnitt möglichst wenig zu beeinflussen. Dem einzelnen Bauwerber wird es somit ermöglicht, hinsichtlich der Grundstücksgröße als auch hinsichtlich der Gebäudegröße ein seinen Bedürfnissen und Wünschen angepasstes Gebäude samt Betriebsgelände zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so definiert, dass eine optimale bauliche Ausnutzung gewährleistet ist. Über Festsetzungen wird sowohl ein Mindestabstand zu den festgesetzten Pflanzflächen, aber auch zu den Anbauverbotszonen und Sichtdreiecken entlang der St2282 eingehalten.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besteht für die Stadt Münnerstadt bis zum **06.10.2023** die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, bzw. Einwände zu erheben.

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat sich in seiner Sitzung am 10.10.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Sachverhalt beschäftigt und beschlossen, hiergegen keine Einwände zu erheben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt beschließt, im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am weißen Kreuz II" i. V. m. der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großbardorf, keine Einwände zu erheben.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 2 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 3 Bauanträge

TOP 3.1 Abbruchanzeige für den Abbruch von zwei ehemaligen Stallungen auf dem Grundstück Anger 5, Fl.-Nr. 152, Gemarkung Münnerstadt; Antrag nach Art. 6 DSchG, Gestattung für eine isolierte Abweichung analog Art. 63 BayBO

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt eine Abbruchanzeige sowie ein Antrag nach Art. 6 DSchG für den Abbruch von zwei ehemaligen Stallungen auf dem Grundstück Anger 5, Fl.-Nr. 152, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Altstadt der Stadt Münnerstadt. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohnhaus ist in der Denkmalliste als dreigeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, 14. Jh, eingetragen.

Auf dem oben genannten Grundstück befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze, zwischen dem aufstehenden Wohnhaus und der Scheune, ein Stallgebäude mit den Außenmaßen 7,00 m Länge x 5,00 m Breite. Ein zweites Stallgebäude befindet sich auf der südlichen Grundstücksgrenze, welches am Wohnhaus angebaut ist. Die Außenmaße betragen hier 4,00 m Länge x 2,00 m Breite. Beide Gebäude sollen komplett abgebrochen werden. Laut Planungsbüro ist die Standsicherheit für die Gebäude, an welche die zu beseitigenden Gebäude angebaut sind, gewährleistet. Dabei ist die Überwachung durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erforderlich.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet und das aufstehende Wohnhaus in der Denkmalliste eingetragen ist, ist zusätzlich ein Antrag nach Art. 6 DSchG notwendig. Von der Gestaltungssatzung ist hierfür ebenfalls durch den Stadtrat der Stadt Münnerstadt eine Befreiung auszusprechen.

Zusätzlich ist für die Maßnahme eine Gestattung für eine isolierte Abweichung analog Art. 63 BayBO notwendig. Den Antragsunterlagen ist eine Stellungnahme aus dem Jahr 2017 des damaligen Sanierungsbeauftragten beigelegt. Demnach ist die Wegnahme der zweigeschossigen Holzlege (Stallgebäude) auf dem Anwesen weder ein städtebaulicher noch ein baugeschichtlicher Verlust und bietet die Möglichkeit, den Hof zu vergrößern und auch mit dem sehr kleinen Innenhof des Nachbargebäudes Anger 3, welches ebenfalls dem Antragsteller gehört, zu vereinen. Damit entsteht eine zusammenhängende Hoffläche, die zusätzlich für eine Aufenthaltsqualität gestaltet werden kann.

Sollte die angeforderte Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten, Herrn Albert, ebenfalls positiv ausfallen, kann der Gestattung für eine isolierte Abweichung analog Art. 63 BayBO zugestimmt werden.

Vom städtischen Sanierungsbeauftragten wurde eine Stellungnahme angefordert. Die Stellungnahme stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

In § 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt wird folgendes festgesetzt:

„Das charakteristische Stadtbild der Altstadt von Münnerstadt ist zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln. Bauliche Maßnahmen aller Art sind bezüglich der Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.“

Hinter dem zum Anger orientierten dreigeschossigen Hauptgebäude, befindet sich ein kleiner Innenhof mit seitlich angeordneten Stallungen, Holzlegen und einer querliegenden Scheune. Der Antragssteller plant den Abbruch der seitlichen Gebäude, was den Hof vergrößern und besser nutzbar machen würde. Die Wegnahme der ehemaligen Stallungen bzw. Holzlegen würde keinen städtebaulichen oder baugeschichtlichen Verlust darstellen. Von der Straße (Grube) aus, sind die Stallgebäude nicht zu sehen, weshalb der Eingriff keinen Einfluss auf das Stadtbild hätte.

Sofern die Maßnahme vom Antragsteller in der geplanten Art und Weise ausgeführt wird, kann der Umsetzung aus Sicht des Sanierungsberaters **in diesem Einzelfall** ausnahmsweise **zugestimmt** werden.

Hierfür ist jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt eine Befreiung im Einzelfall von der oben genannten Festsetzung der Gestaltungssatzung zu erteilen. Zudem bedarf es eines denkmalrechtlichen Erlaubnisanspruchs nach Art. 6 DSchG.

Der Antragsteller wird von Seiten der Verwaltung auf die Festsetzungen der Freiflächengestaltungssatzung hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt nimmt von der Abbruchsanzeige für den Abruch von zwei ehemaligen Stallungen auf dem Grundstück Anger 5, Fl.-Nr. 152, Gemarkung Münnerstadt, Kenntnis.

Für den Abbruch der zwei ehemaligen Stallungen werden die notwendigen Befreiungen gemäß § 1 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen.

Die Wegnahme der ehemaligen Stallungen bzw. Holzlegen würde keinen städtebaulichen oder baugeschichtlichen Verlust darstellen. Von der Straße (Grube) aus, sind die Stallgebäude nicht zu sehen, weshalb der Eingriff keinen Einfluss auf das Stadtbild hätte. Aus diesem Grund wird für die Maßnahme eine Gestattung für eine isolierte Abweichung analog Art. 63 BayBO erteilt.

Die Verwaltung hat den Antragsteller auf die Festsetzungen der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt hinzuweisen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

TOP 3.2 Antrag nach Art. 6 DSchG für die Sanierung der Außenfassade am Anwesen Veit-Stoß-Straße 37, Fl.-Nr. 63, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für die Sanierung der Außenfassade am Anwesen Veit-Stoß-Straße 37, Fl.-Nr. 63, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Der Antragsteller plant die Fassadensanierung, insbesondere den Fassadenanstrich des Gebäudes. Es handelt sich hierbei um ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Schopfwalmdach. Die Fenster und Türen sind mit Gewänden aus Stein und teilweise Holz gefasst, die präsenste Ecke zur Streitgasse ziert eine sichtbare Eckverquaderung aus Bruchstein. Bei dem Anwesen handelt es sich nicht um ein eingetragenes Baudenkmal.

Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu vom städtischen Sanierungsbeauftragten eine Stellungnahme angefordert. Diese stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

In § 3 Abs. 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt wird zu Baumaterialien und Farben folgende Festsetzung getroffen:

Satz 2: „Das farbige Erscheinungsbild der Altstadt ist in seiner Vielfalt zu erhalten. Von Seiten der Stadt kann verlangt werden, dass sich die Farbgebung aus Farbbefunden entwickelt und, dass Proben des Außenputzes und des Farbanstriches in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden.“

Satz 3: „Die Farbgebung ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßen- und Ortsbild abzustimmen.“

Satz 4: „Es sind vorzugsweise Mineralfarben mit ihren dauerhaften lichtechten Farbtönen zu verwenden.“

Zudem wird in § 3 Abs. 5 Satz 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt festgelegt:

„Historische Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind im Falle einer Fassadensanierung zu erhalten.“

In § 3 Abs. 16 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt wird zu Sockeln folgende Festsetzung getroffen:

„(...) Die Verkleidung von vorhandenen Natursteinsockeln ist nicht erlaubt.“

Der Antragsteller möchte den Fassadenanstrich in Eigenleistung ausführen. Dabei präferiert er eine Farbgestaltung in Weiß-Grau. Dazu hatte der Antragsteller bereits 2021 einen Gestaltungsvorschlag bei der Stadt Münnerstadt eingereicht – dieser wurde damals mit der Begründung abgelehnt, dass die Farbwahl zu modern, kühl und unpassend für den Altstadtbereich ist. Vom damaligen Sanierungsberater wurde auf den Einsatz wärmerer Farbtöne verwiesen.

Bei der Sanierungsberatung vor Ort wies der Sanierungsberater auf die erhaltenswerten Bauteile der Fassade hin. Die Eingangstür sowie die Fenster sind mit Gewänden aus Stein oder Holz gefasst. Entlang der Streitgasse ist ein sichtbarer Bruchsteinsockel vorhanden, die Gebäudeecke ist erdgeschossig mit einer Eckverquaderung versehen.

Der Steinsockel und die Verquaderung an der Ecke sind zu erhalten, dürfen nicht überstrichen, sondern lediglich gereinigt werden.

Der Sanierungsberater empfiehlt den verputzten Sockel an der Frontfassade ebenfalls freizulegen, um eine rundum gleichmäßige Optik zu erreichen.

Die Steingewände im unteren Geschoss sowie die Holzeinfassungen der Fenster im Obergeschoss müssen erhalten werden. Eine farbliche Absetzung der Fensterumrandungen ist möglich.

Der Antragsteller möchte den Ockerton der bestehenden Fassade nicht mehr aufgreifen. Der Sanierungsberater wies darauf hin, dass bei der Farbwahl des Außenanstrichs die erhaltenswerten Bauteile der Fassade (Sockel, Verquaderung, Gewände) zu berücksichtigen sind und die Farbgebung der Nachbargebäude einzubeziehen ist.

Die alten Fenster des Gebäudes wurden erst vor kurzem erneuert und durch Holzfenster in der Farbe Weiß ersetzt.

Anhand einer Farbkarte von Sto wurde für die Fassade der Farbton Sto 16293 favorisiert. Alle Fenster- und Türeinpassungen sollen mit einem geeigneten Anstrich versehen werden. Hierfür wird der Farbton Sto 16291 vorgeschlagen – dieser kontrastiert zu den weißen Fensterrahmen und greift den Grundton der Bruchsteinbauteile auf.

Die Gestaltung des Gebäudes in dieser Farbwahl wäre aus Sicht des Sanierungsberaters stimmig und passend für den Altstadtbereich und den Straßenzug der Veit-Stoß-Straße.

Vor Maßnahmenbeginn ist der Stadt Münnerstadt ein Farbmuster der beiden Fassadenfarben vorzulegen.

Sofern der Antragssteller den Fassadenanstrich in dieser Form ausführt, kann dem Vorhaben aus Sicht des Sanierungsberaters zugestimmt werden.

Hierfür sind jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt Befreiungen im Einzelfall von den oben genannten Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu erteilen.

Zudem bedarf es eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisanspruchs nach Art. 6 DSchG.

Laut Unterer Denkmalschutzbehörde ist zusätzlich eine Gestattung mit schriftlicher Begründung analog Art. 63 BayBO notwendig. Hierzu kann folgende Aussage getroffen werden:

Werden die oben genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 21.07.2023 ausgeführt, indem

- der Steinsockel und die Verquaderung an der Ecke erhalten bleibt, diese nicht überstrichen, sondern nur gereinigt werden,
- der verputzte Sockel an der Frontfassade freigelegt wird, um eine rundum gleichmäßige Optik zu erreichen,
- die Steingewände im unteren Geschoss sowie die Holzeinfassungen der Fenster im Obergeschoss erhalten werden (wobei eine farbliche Absetzung der Fensterumrandungen möglich ist),
- bei der Farbwahl des Außenanstrichs, die erhaltenswerten Bauteile der Fassade (Sockel, Verquaderung, Gewände) berücksichtigt werden und bei der Farbgebung die Nachbargebäude einbezogen werden,
- die vorgeschlagenen Farbtöne des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 21.07.2023 eingehalten werden (für die Fassade der Farbton Sto 16293 und für alle Fenster- und Türeinpassungen der Farbton Sto 16291),

können Befreiungen von der Gestaltungssatzung ausgesprochen werden. Dabei können Befreiungen gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2, 3, 4 (für Baumaterialien und Farben), § 3 Abs. 5 Satz 5

(für historische Fassadenprofilierungen) und § 3 Abs. 16 (für den Sockel) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen werden. Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO sind somit gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis sein gemeindliches Einvernehmen.

Es werden Befreiungen gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2, 3, 4 (für Baumaterialien und Farben), § 3 Abs. 5 Satz 5 (für historische Fassadenprofilierungen) und § 3 Abs. 16 (für den Sockel) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen.

Die Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten in der Stellungnahme vom 21.07.2023 sind auszuführen.

Das beabsichtigte Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO werden ausgesprochen.

Dabei müssen die genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 21.07.2023 ausgeführt, indem

- der Steinsockel und die Verquaderung an der Ecke erhalten bleibt, diese nicht überstrichen, sondern nur gereinigt werden,
- der verputzte Sockel an der Frontfassade freigelegt wird, um eine rundum gleichmäßige Optik zu erreichen,
- die Steingewände im unteren Geschoss sowie die Holzeinfassungen der Fenster im Obergeschoss erhalten werden (wobei eine farbliche Absetzung der Fensterumrandungen möglich ist),
- bei der Farbwahl des Außenanstrichs, die erhaltenswerten Bauteile der Fassade (Sockel, Verquaderung, Gewände) berücksichtigt werden und bei der Farbgebung die Nachbargebäude einbezogen werden,
- die vorgeschlagenen Farbtöne des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 21.07.2023 eingehalten werden (für die Fassade der Farbton Sto 16293 und für alle Fenster- und Türeinfassungen der Farbton Sto 16291),

Vor Maßnahmenbeginn ist der Stadt Münnerstadt ein Farbmuster der beiden Fassadenfarben vorzulegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Befangen 0

TOP 3.3 Bauantrag über die Erneuerung der Dacheindeckung sowie der Sparrenlage an der bestehenden Scheune auf dem Grundstück Kirchberg 19, Fl.-Nr. 41, Gemarkung Althausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über die Erneuerung der Dacheindeckung sowie der Sparrenlage an der bestehenden Scheune auf dem Grundstück Kirchberg 19, Fl.-Nr. 41, Gemarkung Althausen, vor.

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

Die Dacheindeckung an der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Scheune sowie die durch Holzschädlinge befallenen Dachsparren sollen erneuert werden. Durch diese Maßnahme wird das Scheunengebäude baulich, als auch die Nutzung, nicht verändert.

Da sich die oben genannte Baumaßnahme in unmittelbarer Nähe der Kirche befindet wurde die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis in einem gesonderten Verfahren beantragt. Mit Bescheid vom 07.08.2023 wurde die Erlaubnis erteilt. Im Laufe der Ausführungsarbeiten stellte sich heraus, dass die Dachsparren durch Holzschädlinge befallen sind. Für die Erneuerung der Dachsparren ist ein Baugenehmigungsverfahren notwendig.

In der bereits vorliegenden denkmalrechtlichen Genehmigung wurde beantragt, dass das asbesthaltige Wellenplattendach abgebaut und fachgerecht entsorgt wird. Die Dacheindeckung soll dabei mit Ziegeln der Farbe Erlus E 58s, kupferengobiert, erfolgen. Dabei handelt es sich um die gleiche Ziegelart, mit der auch schon das Wohnhaus und die danebenstehende Halle eingedeckt wurden. Des Weiteren wird ein Schneefanggitter sowie eine Dachrinne in Titanzink angebracht.

Die Photovoltaikanlage wurde in einem gesonderten denkmalrechtlichen Verfahren beantragt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Herr Stadtrat Schebler verlässt den Sitzungssaal um 20:07 Uhr und nimmt an den nachfolgenden Beratungen und Beschlussfassungen des Stadtrates der Stadt Münnerstadt nicht teil.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.4 Bauantrag über die Errichtung einer Umzäunung des Mülltonnenstellplatzes am bestehenden Zeltplatzgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5113, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über die Errichtung einer Umzäunung des Mülltonnenstellplatzes am bestehenden Zeltplatzgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5113, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Es ist beabsichtigt, im nordwestlichen Grundstücksbereich den Mülltonnenstellplatz einzuzäunen. Die Außenmaße betragen dabei 3,00 m Länge x 3,00 m Breite x 2,00 m Höhe. Die Umzäunung besteht aus ALU-Varioprofil mit Holzfüllung.

Die Nachbargrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Münnerstadt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.5 Bauantrag über den Anbau eines Laufstalles auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 8, Fl.-Nr. 328/5, Gemarkung Großwenkheim; Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung

Sachverhalt:

Im Jahr 2018 wurde der Stadt Münnerstadt ein Bauantrag über den Anbau eines Laufstalles auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 8, Fl.-Nr. 328/5, Gemarkung Großwenkheim, vorgelegt.

Dem oben genannten Bauantrag wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Münnerstadt am 10.12.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Dabei wurden Befreiungen vom Bebauungsplan Langgutsberg II hinsichtlich der Baugrenze, der Dachform, der Dachneigung und der Geschossfläche zugestimmt. Mit Bescheid vom 06.09.2019 wurde durch das Landratsamt Bad Kissingen die Baugenehmigung erteilt.

Mit dem Bauvorhaben wurde bisher noch nicht begonnen. Nachdem die Baugenehmigung am 05.09.2023 erloschen wäre, hat der Antragsteller am 17.07.2023 bei der Untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Bad Kissingen die Verlängerung der Baugenehmigung um zwei Jahre beantragt.

Das Landratsamt Bad Kissingen hat der Stadt Münnerstadt den Verlängerungsantrag übersandt und um Behandlung durch den Stadtrat der Stadt Münnerstadt mit anschließender Übersendung des Beschlussbuchauszuges gebeten.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt stimmt dem Antrag auf Verlängerung für den Bauantrag über den Anbau eines Laufstalles auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 8, Fl.-Nr. 328/5, Gemarkung Großwenkheim, zu. Die Zustimmung gilt für zwei Jahre.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.6 Bauantrag über den Umbau eines bestehenden Nebengebäudes zum Wohnhaus mit Wintergarten und Balkon auf dem Grundstück Kreuzweg 2 und 4, Fl.-Nr. 133, Gemarkung Fridritt

Sachverhalt:

Der Stadt Münsterstadt liegt ein Bauantrag über den Umbau eines bestehenden Nebengebäudes zum Wohnhaus mit Wintergarten und Balkon auf dem Grundstück Kreuzweg 2 und 4, Fl.-Nr. 133, Gemarkung Fridritt, vor.

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

Es ist beabsichtigt, das bestehende Nebengebäude mit den Außenmaßen 11,00 m Länge x 8,70 m Breite x 6,10 m Höhe sowohl im Erdgeschoss, als auch im Dachgeschoss für zwei in sich getrennte Wohnbereiche umzubauen. Das bestehende Satteldach hat eine Dachneigung von 31° und ist mit rot-braunen Ziegeln eingedeckt. Auf der nordwestlichen Gebäudeseite wird dieses Dach für den Anbau eines Wintergartens auf einer Breite von 4,00 m durch ein Pultdach mit Ziegeleindeckung und mit einer Dachneigung von 20° verlängert. Das Pultdach mit geringerer Dachneigung bewirkt, dass der Wintergarten dem Wohnhaus untergeordnet wird. Auf der Südwestseite entsteht im Dachgeschoss ein neuer Balkon (3,00 m x 3,00 m) in Stahlkonstruktion. Unterhalb des Balkons befindet sich eine Terrasse auf einer Fläche von 4,00 m x 6,00 m. Hier befindet sich auch der Eingang für die Erdgeschosswohnung. Der Zugang zur Dachgeschosswohnung erfolgt über eine neu errichtete Treppe ebenfalls in Stahlkonstruktion.

Bei dem Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kreuzweg“ nicht eingehalten:

	Bebauungsplan	Planung
Dachform Wintergarten:	Satteldach	Pultdach
Dachneigung Wintergarten:	38° - 48°	20°

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Von Seiten der Verwaltung wird der Antragsteller auf die Festsetzungen der Freiflächengestaltungssatzung hingewiesen. Im Bebauungsplan „Am Kreuzweg“ ist eine Grünordnung integriert. Auch diesen erhält der Antragsteller noch einmal zur Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münsterstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kreuzweg“ werden Befreiungen hinsichtlich der Dachform für den Wintergarten sowie der Dachneigung für den Wintergarten zugestimmt.

Die Verwaltung hat den Antragsteller auf die Festsetzungen der Freiflächengestaltungssatzung hinzuweisen. Ebenso ist dem Antragsteller die integrierte Grünordnung des Bebauungsplanes „Am Kreuzweg“ zur Kenntnisnahme auszuhändigen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.7 Bauantrag über einen Ersatzbau nach einem Brandfall für eine Aufstockung zur Unterbringung von Katzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 984, 985, 990, 986, 989, 1021/1, Gemarkung Wermerichshausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münsterstadt liegt ein Bauantrag über einen Ersatzbau nach einem Brandfall für eine Aufstockung zur Unterbringung von Katzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 984, 985, 990, 986, 989, 1021/1, Gemarkung Wermerichshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Außenbereich.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte sich bereits in seiner Sitzung am 21.03.2022 mit einem Bauantrag für den Neubau eines Katzenhauses auf den oben genannten Grundstücken beschäftigt. Hierfür wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 03.05.2022 wurde die Baugenehmigung erteilt. Mit dem Bauvorhaben wurde bisher nicht begonnen. Der Antragsteller legt nun erneut Bauantragsunterlagen für einen Ersatzbau zur Unterbringung von Katzen vor.

Nach einem Brandfall wurde das Hauptgebäude stark beschädigt. Im noch bestehenden Erdgeschoss werden die vorhandenen Räume zur Unterbringung von Katzen, für die Futterküche und das Lager sowie für die Wäschekammer aufgeteilt. Aktuell ist dieser Zwischenbau mit einer Abdichtung versehen. Diese wird entfernt. Auf dem Erdgeschoss wird ein Ersatzbau in Holzbauweise errichtet. Hier sind elf Räume zur Unterbringen von Katzen sowie der Personalraum und eine Waschküche vorgesehen.

Das Gebäude wird mit einem Pultdach errichtet, um bei Bedarf eine PV-Anlage aufbauen zu können. Die Dachneigung beträgt 7° und die Eindeckung erfolgt mit Trapezblech.

Die Verbindung in das Obergeschoss wird über eine neu errichtete Treppe erfolgen. Die vorhandene Treppe musste nach dem Brand abgebaut werden. Der zweite Fluchtweg ist durch entsprechende Fensteröffnungen sichergestellt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münsterstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.8 Bauantrag über die Installation einer Werbeanlage auf dem Grundstück Anger 19, Fl.-Nr. 102, Gemarkung Münsterstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münsterstadt liegt ein Bauantrag über die Installation einer Werbeanlage auf dem Grundstück Anger 19, Fl.-Nr. 102, Gemarkung Münsterstadt, vor.

Das besagte Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Altstadt der Stadt Münsterstadt.

Der oben genannte Bauantrag wurde ursprünglich über eine erste Bauvoranfrage vom Antragsteller eingereicht. In der unten anhängenden Beschreibung ist die Maßnahme aus der Bauvoranfrage beschrieben.

Die eingereichten Bauantragsunterlagen wurden dem städtischen Sanierungsbeauftragten mit der Bitte um Stellungnahme, ob die Maßnahme mit der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vereinbar ist übermittelt. Die Stellungnahme stellt sich wie folgt dar:

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der städtischen Gestaltungssatzung, wurde in der Stellungnahme des Sanierungsberaters vom 07.09.2023 bereits bestätigt.

Nach Vorliegen des Antrags auf Baugenehmigung, soll nun überprüft werden, ob auch die Antragsunterlagen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entsprechen.

Bei der Überprüfung der Bauantragsunterlagen durch den Sanierungsberater, konnten keine Abweichungen von den im Stellungnahmeprotokoll geprüften Angaben festgestellt werden.

Aus Sicht des Sanierungsberaters kann dem Vorhaben somit zugestimmt werden.

Das Vorhaben wurde in Zusammenarbeit des städtischen Sanierungsbeauftragten, dem Architekturbüro Albert und einem durch den Antragsteller beauftragten Grafikbüro ausgearbeitet. Das beleuchtete Ladenschild an der Gebäudefassade stellt sich in der Stellungnahme des städtischen Sanierungsbeauftragten in einer Größe von 7300 mm x 500 mm dar. Das ist eine Gesamtfläche von 3,65 m². Zusätzlich ist es vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar. Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Bad Kissingen ist für die Maßnahme ein Baugenehmigungsverfahren notwendig.

Gemäß § 144 BauGB ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ erforderlich.

Die dazugehörige Stellungnahme des städtischen Sanierungsbeauftragten beinhaltet folgende Einordnung gemäß der Gestaltungssatzung:

Der Antragsteller plant die Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade des Gebäudes „Anger 19“. Hier soll ein sogenannter „tante-enso-Laden“ eröffnet werden, welcher maßgeblich der Innenstadttärkung und Nahversorgung der Bevölkerung dienen wird. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein eingetragenes Baudenkmal, jedoch befindet sich direkt daneben ein denkmalgeschütztes Gebäude mit Fachwerkobergeschoss (Nr. 17).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

In § 3 Abs. 20 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt werden zu Werbeanlagen u. a. folgende Festsetzungen getroffen:

Satz 1: „Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form, Farbe und Anordnung nicht beeinträchtigen. Sie müssen sich harmonisch in den Straßenraum, die Abfolge der Fassaden und die Gliederung der Gebäudefronten einfügen.“

Satz 2: „(...) Grundsätzlich sind Schriften, Zeichen und handwerklich gefertigte Ausleger zu verwenden. Schriften können in Einzelbuchstaben auf den Putz aufgemalt oder aufgesetzt werden. Die Schriftgröße darf das Maß von 40 cm nicht überschreiten.“

Satz 3: „Werbeanlagen sind unzulässig in Vorgärten, (...) in, an und hinter Fenstern und Schau Fenstern, an historischen Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen und an der Stadtmauer und in den dazugehörenden Anlagen.“

Satz 4: „Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler, Inschriften, Gedenktafeln, architektonische Gliederungselemente sowie historische und künstlerische Details nicht überdecken und in ihrer Wirkung beeinträchtigen.“

Satz 6: „Werbeanlagen sind in der Regel horizontal an Gebäuden anzubringen. Sie dürfen dabei folgende Maße nicht überschreiten: Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 0,55 m betragen. Ihre horizontale Abwicklung darf nicht länger sein als 2/3 der Gebäudefront. (...)“

Satz 9: „Werbeanlagen dürfen nur in der Zone zwischen Sockel und Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss angebracht werden. (...)“

Satz 10. „Werbeanlagen sollen nur indirekt beleuchtet werden. Blink-, Kletterschrift-, Wechsellichtwerbeanlagen und Rückstrahlschilde sind unzulässig. In handwerklich gestalteten und künstlerisch wertvollen Auslegern sind ausnahmsweise Lichtquellen zulässig. Dabei darf nur farblich abgeschwächtes Licht verwendet werden, grelle Farben sind zu vermeiden. Motorbetriebene, rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.“

Der Antragsteller plant die Installation eines beleuchteten Ladenschildes an der Gebäudefassade, sowie die Folierung der erdgeschossigen Fenster und der Eingangstüre zu Werbe- und Informationszwecken.

1. Ladenschild mit Beleuchtung

Vorgesehen ist die Anbringung eines Aluminiumverbundschildes, das in dem für die Laden-Kette geläufigen Design gestaltet werden soll.

Die Marke „tante enso“ steht für die Neuauflage des altbekannten Tante-Emma-Ladens. Ländliche Nahversorgung wird hierbei neu definiert und an die Bedürfnisse der heutigen Zeit angepasst. So entsteht ein Konzept, das sich dem weitverbreiteten Sterben kleiner Dorfläden entgegenstellt und eine neue Ära der Nahversorgung auf dem Land einläutet. Für den Altstadtbereich der Stadt Münnerstadt ist die Ansiedlung eines solchen Lebensmittelladens in jedem Fall zu begrüßen. So modern wie das Konzept, so modern zeigt sich auch das Design der Supermarktkette. Bunte Farben, große Schriften und Fotodruck sind das optische Aushängeschild von „tante enso“.

Laut Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, sollen sich Werbeanlagen in das Altstadtbild einfügen. Es wird darauf verwiesen Ausleger nach historischem Vorbild zu verwenden oder den Schriftzug in Einzelbuchstaben auf der Fassade anzubringen. Ein bedrucktes Aluminiumverbundschild in der hier vorgelegten Gestaltungsweise entspricht grundsätzlich nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Aus Sicht des Sanierungsberaters sollte dem neuen Ladengeschäft allerdings die Möglichkeit gegeben werden sich angemessen nach außen zu präsentieren und die hier noch recht unbekannt Marke zu bewerben. Da das Design einen großen Wiedererkennungswert für die Ladenkette hat, sollte dieses auch hier in der üblichen Weise eingesetzt werden dürfen. Mit dem Antragsteller wurden hinsichtlich des **Ladenschildes** Abstimmungen getroffen, die den **Vorgaben der Gestaltungssatzung entgegenkommen**.

So wird die Intensität des Hauptfarbtons „Burgunderrot“ abgeschwächt, die Maße des Schildes entsprechend den Festsetzungen angepasst und auch die Anordnung an der Fassade so getroffen, dass keine architektonischen Bauteile überdeckt werden.

Auch hinsichtlich der Beleuchtung des Ladenschildes ist der Antragsteller bereit, die Umsetzung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung anzupassen. Statt der üblichen Verwendung eines Leuchtkastens, schlägt der Antragsteller hier die Anbringung einer RailLED-Lichtleiste vor. Diese wird auf das Ladenschild aufgesetzt und beleuchtet den Schriftzug indirekt von oben. Laut Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, wäre eine indirekte Beleuchtung denkbar.

Sofern das Ladenschild und die dazugehörige Beleuchtung in dieser Form und Gestaltungsweise ausgeführt werden, kann dem Vorhaben aus Sicht des Sanierungsberaters **in diesem Einzelfall** ausnahmsweise **zugestimmt** werden.

Der Stadt Münnerstadt ist vor Ausführung der Maßnahme ein **Farbmuster** des Hauptfarbtons „Burgunderrot“ vorzulegen.

2. Folierung Fenster und Eingangstüre

Geplant ist die Folierung der vier Fenster im Erdgeschoss, sowie der Eingangstür. Diese Präsentationsfläche soll vor allem mit Informationen zum Konzept der Supermarkt-Kette gefüllt werden. Hinter dem äußerst links gelegenen Fenster wird sich zukünftig der Kassenbereich befinden. Hier soll die Folierung auch den Zweck eines Sichtschutzes erfüllen, weshalb die Fensterfläche mit einer lichtundurchlässigen Folie in Milchglas-Optik beklebt werden soll. Der Hintergrund der restlichen Fenster und der Tür bleibt transparent.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, **schließt eine Nutzung von Fenstern als Werbefläche aus.**

Die Supermarkt-Kette „tante enso“ arbeitet mit einem unkonventionellen Konzept, was Ladenöffnungszeiten, Warenangebot und Geschäftsmodell angeht. Um diese Informationen an den Kunden weitergeben zu können, braucht es Präsentationsfläche. Bei dem Gebäude „Anger 19“ bieten sich hierzu die erdgeschossigen Fensterflächen an. Hier könnten die Informationen auf Augenhöhe der Laufkundschaft angebracht werden.

Aus Sicht des Sanierungsberaters, wäre eine Folierung der Fenster und der Eingangstüre in diesem Fall denkbar, da die Werbefläche so ordentlich gefasst wäre. An der Fassade gäbe es ansonsten keine Möglichkeit das Konzept nach außen zu präsentieren. Wild orientierte Schilder oder Plakate würden dem Erscheinungsbild des Gebäudes aus Sicht des Sanierungsberaters mehr schaden, als eine gut gestaltete Fensterfolierung. Mit dem Antragsteller wurde eine dezente Gestaltungsweise der Folierung ausgearbeitet. So wird der Fotodruck auf den Fenster- und Türflächen stark reduziert und überwiegend mit Schriften und dem Logo der Supermarkt-Kette gearbeitet. Es wird auf eine möglichst ruhige und schlichte Gestaltung der Folierung geachtet.

Sofern die Folierung der Fenster und der Eingangstür in dieser Form und Gestaltungsweise umgesetzt wird, kann dem Vorhaben aus Sicht des Sanierungsberaters **in diesem Einzelfall** ausnahmsweise **zugestimmt** werden. Hierfür ist jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt eine Befreiung im Einzelfall von der o.g. Festsetzung der Gestaltungssatzung zu erteilen. Zudem bedarf es eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisanspruchs nach Art. 6 DSchG.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung entbindet unter Umständen nicht vor der Stellung eines baurechtlichen Genehmigungsantrags.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

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

Für das beleuchtete Ladenschild an der Gebäudefassade werden alle erforderlichen Befreiungen gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen. Das Ladenschild ist dabei den Vorgaben der Stellungnahme vom 07.09.2023 des städtischen Sanierungsbeauftragten anzufertigen.

Der Stadt Münnerstadt ist vor Ausführung der Maßnahme ein Farbmuster des Hauptfarbtons „Burgund“ vorzulegen.

Ebenfalls werden für die Folierung der vier Fenster im Erdgeschoss sowie der Eingangstüre alle erforderlichen Befreiungen gemäß der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen. Die Folierungen sind dabei den Vorgaben der Stellungnahme vom 07.09.2023 des städtischen Sanierungsbeauftragten anzufertigen.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 1 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.9 Antrag für die Gestattung einer isolierten Abweichung analog Art. 63 Bay-BO für die Installation einer Werbeanlage an dem Anwesen Anger 19, Fl.-Nr. 102, Gemarkung Münnerstadt, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt"

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag für die Gestattung einer isolierten Abweichung analog Art. 63 BayBO für die Installation einer Werbeanlage an dem Anwesen Anger 19, Fl.-Nr. 102, Gemarkung Münnerstadt, innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt", vor.

Der zuvor behandelte Bauantrag in der oben genannten Angelegenheit wurde ursprünglich als Antrag nach Art. 6 DSchG eingereicht. Dieser Antrag entfällt, wenn eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist (Art. 6 Abs. 3 DSchG). Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist durch den Antragsteller ein zusätzlicher schriftlicher Antrag mit Begründung für die Gestattung einer isolierten Abweichung analog Art. 63 BayBO einzureichen.

Das Vorhaben wurde in Zusammenarbeit des städtischen Sanierungsbeauftragten, dem Architekturbüro Albert und einem durch den Antragsteller beauftragten Grafikbüro ausgearbeitet. Die Stellungnahmen des städtischen Sanierungsbeauftragten für die ursprüngliche Bauvoranfrage (vom 07.09.2023) sowie für den Bauantrag (vom 14.09.2023) wurde bereits im dazugehörigen Tagesordnungspunkt für den Bauantrag dargestellt. In der unten anhängenden Beschreibung für die erforderliche Gestattung nach Art. 63 BayBO wurden die Aussagen für die eingereichte Bauvoranfrage und der dazugehörigen Stellungnahme verwendet.

Für die erforderlichen Gestattungen gemäß Art. 63 BayBO können hierzu folgende Aussage getroffen werden:

- Das in der Stellungnahme des städtischen Sanierungsbeauftragten vorgelegte bedruckte Aluminiumverbundschild entspricht nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Es wurden aber Abstimmungen getroffen, die den Vorgaben der Gestaltungssatzung entgegenkommen. So wird die Intensität des Hauptfarbtönen „Burgunderrot“ abgeschwächt, die Maße des Schildes entsprechend den Festsetzungen angepasst und auch die Anordnung an der Fassade so getroffen, dass keine architektonischen Bauteile überdeckt werden. Auch hinsichtlich der Beleuchtung des Ladenschildes ist der Antragsteller bereit, die Umsetzung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung anzupassen.
Statt der üblichen Verwendung eines Leuchtkastens, schlägt der Antragsteller hier die Anbringung einer RailLED-Lichtleiste vor. Diese wird auf das Ladenschild aufgesetzt und beleuchtet den Schriftzug indirekt von oben.
Laut Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, wäre eine indirekte Beleuchtung denkbar.
- Geplant ist außerdem die Folierung der vier Fenster im Erdgeschoss, sowie der Eingangstür. Diese Präsentationsfläche soll vor allem mit Informationen zum Konzept der Supermarktkette gefüllt werden. Hinter dem äußerst links gelegenem Fenster, wird sich zukünftig der Kassenbereich befinden. Hier soll die Folierung auch den Zweck eines Sichtschutzes erfüllen, weshalb die Fensterfläche mit einer lichtundurchlässigen Folie in Milchglas-Optik beklebt werden soll. Der Hintergrund der restlichen Fenster und der Tür bleibt transparent. Die Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, schließt eine Nutzung von Fenstern als Werbefläche aus. Bei dem Gebäude „Anger 19“ bieten sich hierzu die erdgeschossigen Fensterflächen an. Hier könnten die Informationen auf Augenhöhe der Laufkundschaft angebracht werden. Aus Sicht des Sanierungsberaters, wäre eine Folierung der Fenster und der Eingangstüre in diesem Fall denkbar, da die Werbefläche so ordentlich gefasst wäre. An der Fassade gäbe es ansonsten keine Möglichkeit das Konzept nach außen zu präsentieren. Mit dem Antragsteller wurde eine dezente Gestaltungsweise der Folierung ausgearbeitet. So wird der Fotodruck auf den Fenster- und Türflächen stark reduziert und überwiegend mit Schriften und dem Logo der

Supermarkt-Kette gearbeitet. Es wird auf eine möglichst ruhige und schlichte Gestaltung der Folierung geachtet.

Die benötigten Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für oben genannte Maßnahme wurde bereits innerhalb des Bauantrages ausgesprochen. Das beabsichtigte Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO sind entsprechend der oben aufgeführten Gründe gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt spricht die erforderlichen Gestattungen für die isolierten Abweichungen analog Art. 63 BayBO aus.

Für die erforderlichen Gestattungen gemäß Art. 63 BayBO können hierzu folgende Aussage getroffen werden:

- Das in der Stellungnahme des städtischen Sanierungsbeauftragten vorgelegte bedruckte Aluminiumverbundschild entspricht nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Es wurden aber Abstimmungen getroffen, die den Vorgaben der Gestaltungssatzung entgegenkommen. So wird die Intensität des Hauptfarbtons „Burgunderrot“ abgeschwächt, die Maße des Schildes entsprechend den Festsetzungen angepasst und auch die Anordnung an der Fassade so getroffen, dass keine architektonischen Bauteile überdeckt werden. Auch hinsichtlich der Beleuchtung des Ladenschildes ist der Antragsteller bereit, die Umsetzung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung anzupassen.
Statt der üblichen Verwendung eines Leuchtkastens, schlägt der Antragsteller hier die Anbringung einer RailLED-Lichtleiste vor. Diese wird auf das Ladenschild aufgesetzt und beleuchtet den Schriftzug indirekt von oben.
Laut Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, wäre eine indirekte Beleuchtung denkbar.
- Geplant ist außerdem die Folierung der vier Fenster im Erdgeschoss, sowie der Eingangstür. Diese Präsentationsfläche soll vor allem mit Informationen zum Konzept der Supermarkt-Kette gefüllt werden. Hinter dem äußerst links gelegenen Fenster, wird sich zukünftig der Kassenbereich befinden. Hier soll die Folierung auch den Zweck eines Sichtschutzes erfüllen, weshalb die Fensterfläche mit einer lichtundurchlässigen Folie in Milchglas-Optik beklebt werden soll. Der Hintergrund der restlichen Fenster und der Tür bleibt transparent. Die Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, schließt eine Nutzung von Fenstern als Werbefläche aus. Bei dem Gebäude „Anger 19“ bieten sich hierzu die erdgeschossigen Fensterflächen an. Hier könnten die Informationen auf Augenhöhe der Laufkundschaft angebracht werden. Aus Sicht des Sanierungsberaters, wäre eine Folierung der Fenster und der Eingangstüre in diesem Fall denkbar, da die Werbefläche so ordentlich gefasst wäre. An der Fassade gäbe es ansonsten keine Möglichkeit das Konzept nach außen zu präsentieren. Mit dem Antragsteller wurde eine dezente Gestaltungsweise der Folierung ausgearbeitet. So wird der Fotodruck auf den Fenster- und Türflächen stark reduziert und überwiegend mit Schriften und dem Logo der Supermarkt-Kette gearbeitet. Es wird auf eine möglichst ruhige und schlichte Gestaltung der Folierung geachtet.

Die benötigten Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für oben genannte Maßnahme wurde bereits innerhalb des Bauantrages ausgesprochen. Das beabsichtigte Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattun-

gen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO werden entsprechend der oben aufgeführten Gründe ausgesprochen.

Die Vorgaben in der Stellungnahme vom 07.09.2023 des städtischen Sanierungsbeauftragten, dem Architekturbüro Albert, sind bei der Ausführung der Maßnahme zu beachten.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 1 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.10 Antrag gemäß Art. 7 BayDSchG auf Grabungserlaubnis für eine Kampfmittelerkundung für das Erdkabelprojekt SüdLink in den Gemarkungen Münnerstadt und Althausen

Sachverhalt:

Über das Landratsamt Bad Kissingen wurde ein Antrag gemäß Art. 7 BayDSchG auf Grabungserlaubnis für eine Kampfmittelerkundung für das Erdkabelprojekt SüdLink in den Gemarkungen Münnerstadt und Althausen durch die TransnetBW GmbH eingereicht. Das Landratsamt Bad Kissingen bittet um Stellungnahme, ob für die unten aufgelisteten Grundstücke von Seiten der Stadt Münnerstadt eine entsprechende Grabungserlaubnis ausgesprochen wird. Die genannten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Münnerstadt. Dabei handelt es sich um Wege bzw. vegetationslose Flächen. Ein entsprechender Lageplan ist als Anlage beigefügt.

Gemarkung	Fl.-Nr.
Münnerstadt	8253
Münnerstadt	8243
Althausen	5532
Althausen	5535
Althausen	5524
Althausen	5526
Althausen	5529
Althausen	5540
Althausen	5539

Folgende angegebene Flurnummern befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Münnerstadt. Hierfür kann von Seiten der Stadt Münnerstadt keine Aussage getroffen werden: Fl.-Nr. 8264, Gemarkung Münnerstadt; Fl.-Nrn. 5533, 5528, 5536, 5534, 5537, 5538, 5525, 5530, 5534, 5536, alle Gemarkung Althausen.

Methodik der Kampfmitteluntersuchung:

Für die Kampfmitteluntersuchung sollten die Flächen eben sein sowie im Vorfeld ungemulcht, abgezogen bzw. auf 10 cm zurückgeschnitten und frei von Objekten (wie Müll u. Hindernisse) sein.

Die Kampfmitteluntersuchung findet in drei Phasen statt:

1. Für alle Flächen wird zunächst eine historische Erkundung durchgeführt.
2. Die Verdachtsflächen werden mit Hilfe geophysikalischer Messgeräte von der Oberfläche aus untersucht. Ein Eingriff in den Untergrund erfolgt bei diesen Sondierungen nicht. Ziel ist es, im Erdreich vorhandene metallische (insbesondere ferromagnetische) Objekte aufzuspüren und auf Grundlage der Messergebnisse weitere Planungsschritte zur Identifikation und Beseitigung dieser zu empfehlen. Diese Sondierungen erfolgen fahrzeuggestützt oder zu Fuß.
3. Die in den Kampfmittel Sondierungen ermittelten Verdachtspunkte werden von einem zugelassenen Fachunternehmen überprüft. Dafür werden punktuelle Bodeneingriffe im Bereich der

Verdachtspunkte erforderlich, in der Regel mit einem Bagger. In Einzelfällen kann es erforderlich sein, Tiefensondierungen durchzuführen, um auch für tiefere Untergrundbereiche (>3m Tiefe) eine kampfmitteltechnische Beurteilung vorzunehmen. Dafür werden in den betroffenen Bereichen systematisch Bohrungen mit Hilfe eines Baggers abgeteuft. Mit speziellen Bohrlochsonden können dann auch Störkörper in größerer Tiefe festgestellt werden und die Bohrlöcher werden wieder verfüllt. Die Überprüfung erfolgt wiederum durch maschinelles Nachgraben. Nach erfolgter Räumung werden die entstandenen Gräben wieder verfüllt. Werden im Rahmen der Verdachtspunktprüfung / Räumarbeiten Kampfmittel aufgefunden, obliegt die Beseitigung dieser dem Kampfmittelräumdienst des jeweiligen Bundeslandes.

Der gegenständliche Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung bezieht sich ausschließlich auf die in Phase drei ausgeführten Arbeitsschritte der Kampfmitteluntersuchungen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem Antrag gemäß Art. 7 BayDSchG auf eine Grabungserlaubnis für die Kampfmittelerkundung für das Erdkabelprojekt von SuedLink seine Zustimmung.

Folgende Grundstücke der Stadt Münnerstadt sind dabei betroffen:

Gemarkung	Fl.-Nr.
Münnerstadt	8253
Münnerstadt	8243
Althausen	5532
Althausen	5535
Althausen	5524
Althausen	5526
Althausen	5529
Althausen	5540
Althausen	5539

Folgende angegebene Flurnummern befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Münnerstadt. Hierfür kann von Seiten der Stadt Münnerstadt keine Aussage getroffen werden: Fl.-Nr. 8264, Gemarkung Münnerstadt; Fl.-Nrn. 5533, 5528, 5536, 5534, 5537, 5538, 5525, 5530, 5534, 5536, Gemarkung Althausen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.11 Bauantrag über eine Nutzungsänderung von einer Schreinerei in eine Montagehalle und Einbau einer Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 337, Gemarkung Seubrigshausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über eine Nutzungsänderung von einer Schreinerei in eine Montagehalle und Einbau einer Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 337, Gemarkung Seubrigshausen, vor.

Das besagte Grundstück befindet sich im Außenbereich. Das Grundstück ist derzeit noch nicht erschlossen. Zwischen dem Antragsteller und der Stadt Münnerstadt wird eine Sondervereinbarung für den Anschluss an die öffentliche Kanalleitung ausgearbeitet. Die Vereinbarung für einen

Wasseranschluss erfolgt durch den Grundstückseigentümer mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung, der Stadtlauringer Gruppe.

Es ist beabsichtigt, die ehemalige Schreiner in dem bestehenden Gebäude als Montagehalle zu betreiben. Die Außenmaße der Halle betragen 20,36 m Länge x 20,52 m Breite x 5,60 m Höhe. Das bestehende Satteldach hat eine Dachneigung von 10° und ist mit verzinktem Trapezblech eingedeckt.

Die Montagehalle nimmt eine Fläche von 259,76 m² ein. Auf der restlichen Fläche, ca. 158 m² wird eine Betreiberwohnung eingebaut. An der Außenfassade werden keine Veränderungen vorgenommen. Lediglich auf der Nordseite, der Bereich, in dem sich die Betreiberwohnung befindet, werden neue Fenster und eine Tür eingebaut.

Auf der nordöstlichen Grundstücksseite ist ein Flüssiggastank mit einem Fassungsvermögen von 5.000 l vorgesehen.

Für diese Umnutzung im Außenbereich gibt es zwar keinen Privilegierungstatbestand, aber es haben bereits Gespräche mit dem Landratsamt Bad Kissingen stattgefunden. Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen das Vorhaben genehmigt werden, da hierdurch ein Leerstand verhindert werden kann und keine neuen Flächen versiegelt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.12 Antrag nach Art. 6 DSchG für den Fassadenanstrich am Anwesen Veit-Stoß-Straße 24, Fl.-Nr. 394, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für den Fassadenanstrich am Anwesen Veit-Stoß-Straße 24, Fl.-Nr. 394, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Die Antragsteller planen einen Neuanstrich der Fassade in der Veit-Stoß-Straße 24. Bei dem Anwesen handelt es sich nicht um ein eingetragenes Baudenkmal.

Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu vom städtischen Sanierungsbeauftragten eine Stellungnahme angefordert. Diese stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

In § 3 Abs. 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt werden zu Baumaterialien und Farben unter anderem folgende Festsetzungen getroffen:

Satz 2: „Das farbige Erscheinungsbild der Altstadt ist in seiner Vielfalt zu erhalten. Von Seiten der Stadt kann verlangt werden, dass sich die Farbgebung aus Farbbefunden entwickelt und, dass Proben des Außenputzes und des Farbanstriches in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden.“

Satz 3: „Die Farbgebung ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßen- und Ortsbild abzustimmen.“

Die Antragsteller beabsichtigen den Neuanstrich der Fassade in Eigenleistung durchzuführen.

Bei der Sanierungsberatung vor Ort wurden verschiedene Farbgebungen diskutiert. Final wurden von den Antragstellern und dem Sanierungsberater folgende Fassadenfarben festgelegt:

Fassade – KEIM Exklusiv 9395 (sehr geringer Grünanteil)

Fensterumrandungen – KEIM Exklusiv 9592

Die Gauben sollen in Fassadenfarbe verputzt werden, das Holz der Dachuntersichten wird in einem helleren Farbton, entsprechend der Fensterumrandungen, gestrichen.

Für die Haustüre soll nach Fertigstellung nochmals ein separater Farbton bemustert werden (Schmuckfarbe kontrastierend, blau/grün/türkis o. ä.)

Sofern der Fassadenanstrich in dieser Form von den Antragstellern umgesetzt wird, kann dem Vorhaben aus Sicht des Sanierungsberaters **zugestimmt** werden.

Hierfür ist jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt eine Befreiung im Einzelfall von der oben genannten Festsetzung der Gestaltungssatzung zu erteilen. Zudem bedarf es eines denkmalrechtlichen Erlaubnisanspruchs nach Art. 6 DSchG.

Laut Unterer Denkmalschutzbehörde ist zusätzlich eine Gestattung mit schriftlicher Begründung analog Art. 63 BayBO notwendig. Hierzu kann folgende Aussage getroffen werden:

Werden die **oben genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 01.09.2023 ausgeführt, indem**

- für den Außenanstrich der Fassade folgende Farben gewählt werden:
- Fassade: KEIM Exklusiv 9395 (sehr geringer Grünanteil)
- Fensterumrandungen: KEIM Exklusiv 9592
- die Gauben in Fassadenfarbe verputzt werden
- das Holz der Dachuntersichten in einem helleren Farbton, entsprechend der Fenster- umrandungen gestrichen wird
- für die Haustüre nochmals nach Fertigstellung ein separater Farbton bemustert wird (Schmuckfarbe kontrastierend, blau/grün/türkis o. ä.)

können Befreiungen von der Gestaltungssatzung ausgesprochen werden. Dabei können Befreiungen gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2, 3 (für Baumaterialien und Farben) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen werden. Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO sind somit gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis sein gemeindliches Einvernehmen.

Es werden Befreiungen gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2, 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen.

Die Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten in der Stellungnahme vom 01.09.2023 sind auszuführen.

Das beabsichtigte Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO werden ausgesprochen.

Dabei müssen die genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 01.09.2023 ausgeführt, indem

- für den Außenanstrich der Fassade folgende Farben gewählt werden:
- Fassade: KEIM Exklusiv 9395 (sehr geringer Grünanteil)
- Fensterumrandungen: KEIM Exklusiv 9592
- die Gauben in Fassadenfarbe verputzt werden
- das Holz der Dachuntersichten in einem helleren Farbton, entsprechend der Fensterumrandungen gestrichen wird
- für die Haustüre nochmals nach Fertigstellung ein separater Farbton bemustert wird (Schmuckfarbe kontrastierend, blau/grün/türkis o. ä.)

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.13 Tekturantrag über die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Obere Torgasse 3, Fl.-Nr. 68, Gemarkung Münnerstadt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Obere Torgasse 3, Fl.-Nr. 68, Gemarkung Münnerstadt, vor.

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

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt hatte sich in seiner Sitzung am 21.02.2022 mit dem dazugehörigen Bauantrag für den Abbruch und Neubau eines Wohnhauses auf dem oben genannten Grundstück beschäftigt und sein gemeindliches Einvernehmen ausgesprochen. Von Seiten des Landratsamtes wurde die Baugenehmigung mit Bescheid vom 08.03.2023 erteilt.

Die Antragstellerin plant nun die Installation einer Photovoltaikanlage auf den nordöstlich und südwestlich ausgerichteten Dachflächen des Gebäudes. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein eingetragenes Baudenkmal.

Nachdem sich das oben genannte Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ befindet, wurde vom Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Albert, eine Stellungnahme angefordert. Diese Stellungnahme beinhaltet folgende Einordnung nach der Gestaltungssatzung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

Die historische Dachlandschaft steht in der Stadt Münnerstadt unter besonderem Schutz, deshalb ist in § 3 Abs. 8 Satz 1 der Gestaltungssatzung folgendes festgesetzt:

„(...) Die historisch gewachsene Dachlandschaft ist in ihrer Vielfalt zu erhalten.“

Zu Photovoltaikanlagen wird in § 3 Abs. 11 Satz 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt folgende Festsetzung getroffen:

„(...) Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern kann in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. (...)“

Die nordöstliche Dachfläche ist vom Straßenraum nicht einsehbar, die Dachfläche in Richtung Südwesten ist kaum zu sehen, da die Obere Torgasse von den Hauptwegen zurückgesetzt liegt.

Bei der Installation der Photovoltaikanlage ist auf eine ruhige Anordnung und matte Ausführung der Module (idealerweise rote, ziegelähnliche Färbung) zu achten. Auf Metallrahmen soll verzichtet werden.

Sofern die Maßnahme vom Antragsteller in dieser Art und Weise ausgeführt wird, kann der Umsetzung aus Sicht des Sanierungsberaters in diesem Einzelfall ausnahmsweise **zugestimmt** werden.

Hierfür ist jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt eine Befreiung im Einzelfall von den oben genannten Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu erteilen. Zudem bedarf es eines denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisanspruchs nach Art. 6 DSchG.

Gemäß § 144 BauGB ist zudem eine sanierungsrechtliche Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt“ erforderlich.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Antrag auf Befreiung von den Abweichungen der Gestaltungssatzung beigelegt. Laut Unterer Denkmalschutzbehörde ist zusätzlich eine Gestattung mit schriftlicher Begründung analog Art. 63 BayBO notwendig. Hierzu kann folgende Aussage getroffen werden:

Werden die **oben genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 11.09.2023 ausgeführt, indem**

- bei der Installation der Photovoltaikanlage auf eine ruhige Anordnung und matte Ausführung der Module (idealerweise rote, ziegelähnliche Färbung) geachtet wird und auf Metallrahmen verzichtet wird.

können Befreiungen von der Gestaltungssatzung ausgesprochen werden. Dabei können Befreiungen gemäß § 3 Abs. 8 Satz 1 sowie § 3 Abs. 11 Satz 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen werden.

Zudem ist die nordöstliche Dachfläche vom Straßenraum aus nicht einsehbar, die Dachfläche in Richtung Südwesten ist kaum zu sehen, da die Obere Torgasse von den Hauptwegen zurückgesetzt liegt.

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO sind somit gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.

Werden die **oben genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 11.09.2023 ausgeführt, indem**

- bei der Installation der Photovoltaikanlage auf eine ruhige Anordnung und matte Ausführung der Module (idealerweise rote, ziegelähnliche Färbung) geachtet wird und auf Metallrahmen verzichtet wird.

werden von Seiten des Stadtrates der Stadt Münnerstadt Befreiungen von der Gestaltungssatzung ausgesprochen. Dabei werden Befreiungen gemäß § 3 Abs. 8 Satz 1 sowie § 3 Abs. 11 Satz 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen.

Zudem ist die nordöstliche Dachfläche vom Straßenraum aus nicht einsehbar, die Dachfläche in Richtung Südwesten ist kaum zu sehen, da die Obere Torgasse von den Hauptwegen zurückgesetzt liegt.

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO werden somit ausgesprochen.

Die Stellungnahme vom 11.09.2023 des Sanierungsbeauftragten der Stadt Münnerstadt, dem Architekturbüro Albert, ist zu beachten.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.14 Antrag nach Art. 6 DSchG für die Installation einer Photovoltaikanlage am Anwesen Manggasse 12 und 14, Fl.-Nr. 283, 284, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Münnerstadt; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für die Installation einer Photovoltaikanlage am Anwesen Manggasse 12 und 14, Fl.-Nr. 283, 284, Gemarkung Münnerstadt, vor.

Der Antragsteller plant die Installation einer Photovoltaikanlage auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen. Bei den beiden Gebäuden handelt es sich nicht um ein eingetragenes Bau- denkmals.

Von Seiten der Verwaltung wurde hierzu vom städtischen Sanierungsbeauftragten eine Stellungnahme angefordert. Diese stellt sich wie folgt dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt, womit die darin enthaltenen Festsetzungen grundsätzlich einzuhalten sind.

Die historische Dachlandschaft steht in der Stadt Münnerstadt unter besonderem Schutz, deshalb ist in § 3 Abs. 8 Satz 1 der Gestaltungssatzung folgendes festgesetzt:

„(...) Die historisch gewachsene Dachlandschaft ist in ihrer Vielfalt zu erhalten.“

Zu Photovoltaikanlagen wird in § 3 Abs. 11 Satz 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt folgende Festsetzung getroffen:

„(...) Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern kann in Einzelfällen zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. (...)“

Die Dachflächen sind vom Straßenraum einsehbar – es ist auf eine ruhige Anordnung und matte Ausführung der Module (idealerweise rote, ziegelähnliche Färbung) zu achten. Auf Metallrahmen soll verzichtet werden.

Sofern die Maßnahme vom Antragsteller in dieser Art und Weise umgesetzt wird, kann der Umsetzung aus Sicht des Sanierungsberaters in diesem Einzelfall ausnahmsweise **zugestimmt** werden.

Hierfür sind jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt Befreiungen im Einzelfall von den oben genannten Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu erteilen. Zudem bedarf es eines denkmalrechtlichen Erlaubnisanspruchs nach Art. 6 DSchG.

Laut Unterer Denkmalschutzbehörde ist zusätzlich eine Gestattung mit schriftlicher Begründung analog Art. 63 BayBO notwendig. Hierzu kann folgende Aussage getroffen werden:

Werden die oben genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 07.09.2023 ausgeführt, indem

- auf eine ruhige Anordnung und matte Ausführung der Module (idealerweise rote, ziegelähnliche Färbung) geachtet wird und indem auf Metallrahmen verzichtet wird,

können Befreiungen von der Gestaltungssatzung ausgesprochen werden.

Diese Ausführungsweise ist notwendig, da die Dachflächen vom Straßenraum einsehbar sind.

Dabei können Befreiungen gemäß § 3 Abs. 8 Satz 1 (für die historisch gewachsene Dachlandschaft) sowie § 3 Abs. 11 Satz 5 (für die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen werden. Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO sind somit gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis sein gemeindliches Einvernehmen.

Es werden Befreiungen gemäß § 3 Abs. 8 Satz 1 (für die historisch gewachsene Dachlandschaft) sowie § 3 Abs. 11 Satz 5 (für die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen.

Die Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten in der Stellungnahme vom 07.09.2023 sind dabei zu beachten.

Das beabsichtigte Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie innerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt vom 01.01.2017 gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO. Die erforderlichen Gestattungen für isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO werden ausgesprochen.

Dabei müssen die genannten Vorgaben des städtischen Sanierungsbeauftragten aus der Stellungnahme vom 07.09.2023 ausgeführt, indem

- auf eine ruhige Anordnung und matte Ausführung der Module (idealerweise rote, ziegelähnliche Färbung) geachtet wird und indem auf Metallrahmen verzichtet wird.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 3.15 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Rasengraben 11, Fl.-Nr. 560/5, Gemarkung Burghausen

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Rasengraben 11, Fl.-Nr. 560/5, Gemarkung Burghausen, vor.

Das oben genannte Vorhaben wurde am 12.06.2023 in der Sitzung des Stadtrates als Bauantrag behandelt. Von Seiten des Landratsamtes wurde die Aussage getroffen, dass eine weitere Grenzbebauung möglich ist und auf Grund der Größe des Carports eine isolierte Befreiung ausreichend ist. Der Antragssteller hat deshalb seinen Bauantrag zurückgezogen und das Vorhaben als Antrag auf eine isolierte Befreiung eingereicht.

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

Die Nachbargarage zu Fl.-Nr. 560/7 wurde mit Flachdach gebaut. Der Antragsteller plant jetzt an dieser Grenze ein Carport und möchte dieses ebenso mit Flachdach ausführen. Nach Angaben des Bauherrn richtet sich die Flachdachbauweise nach der bestehenden Nachbargarage. Zudem fügt sich das Flachdach durch die Trapezform des Carports harmonisch in die Architektur ein und ist damit statisch einfacher auszuführen.

Den Antragsunterlagen ist eine Ausführung in Trapezform zu entnehmen. Die Außenmaße betragen dabei 4,30 m bzw. 2,95 m Breite x 5,30 m Länge x 2,98 m Höhe in flachdachbauweise. Das Flachdach erhält eine Folieneindeckung. Der Zufahrtsbereich hat eine Länge von 11,80 m, wobei die Steigung im Mittel 28 % beträgt. Auf einer Fläche von 52 m² erhält die Zufahrt ein Drainpflaster (versickerungsfähige Pflastersteine). Der Carport wird versetzt zur bestehenden Nachbargarage errichtet. An der Nordseite erhält er deshalb eine Sichtschutzwand aus WPC-Verschalung. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Stützmauer. Auf einer Breite von 2,95 m wird die Stützmauer mit L-Steinen für den Carport neu errichtet; ebenso im Bereich der Zufahrt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Festsetzungen der Freiflächengestaltungssatzung werden durch die Drainbepflasterung eingehalten.

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

Bebauungsplan

Planung

Dachform und

Dachneigung:	Für Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig, ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht; 40° - 50°	Flachdach - ausgerichtet nach der bestehenden Nachbargarage; 1° Dachneigung
Dacheindeckung:	Dacheindeckung für Haupt- und Nebengebäude nur mit roten und rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen zugelassen	Folieneindeckung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung sein gemeindliches Einvernehmen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roth“ werden Befreiungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung sowie der Dacheindeckung zugestimmt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Befangen 0

TOP 4 Bürgerfragestunde gem. § 30 Abs.2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Münnerstadt

TOP 5 Mitteilungen und Anfragen

Herr Stadtrat Kleren spricht die Beschilderung „Einbahnstraße“ in der Streitgasse an und weist darauf hin, dass vom Anger kommend ein Schild „Verbot der Einfahrt“ angebracht werden müsste.

Frau Stadträtin Bildhauer hinterfragt, ob ein Absperrband auf dem Spielplatz in der Bauerngasse nicht entfernt werden könnte.

Herr Stadtrat Bier moniert, dass in der Schützenstraße regelmäßig ein geparkter Milchlaster steht.

Münnerstadt, 09.10.2023

Kastl
Vorsitzender

Häfner
Protokollführer/in

