Stadt Münnerstadt

Niederschrift

über die

31. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Montag, den 20.11.2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:22 Uhr
Ort, Raum:	Großer Sitzungssaal, Rathaus, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Michael Kastl

Mitglieder
Frau Britta Bildhauer
Herr Fabian Nöth
Herr Johannes Röß
Herr Günter Scheuring
Herr Arno Schlembach
Herr Burkard Schodorf
Herr Norbert Schreiner
Herr Andreas Trägner
Herr Johannes Wolf

Weitere Stadträte
Frau Rosina Eckert
Herr Thorsten Harnus
Herr Oliver Jurk
Herr Matthias Kleren
Herr Leo Pfennig

Protokollführer
Herr Stefan Bierdimpfl

von der Verwaltung
Herr Simon Glückert

Abwesend:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1 Antrag der Stadtratsfraktion Freie Wähler vom 02.10.2023 auf Schaffung eines provisorischen Parkplatz in der Grube

2 Bauanträge

2.1 Bauantrag über den Neubau einer Garage, einem Anbau an ein bestehendes Wohnhaus sowie dem Abriss einer bestehenden Garage mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Schmissgasse 18, Fl.-Nr. 157, Gemarkung Reichenbach

2.2 Bauantrag über einen Umbau bzw. Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück Tannigstraße 1, Fl.-Nr. 194, Gemarkung Fridritt

2.3 Antrag nach Art. 6 DSchG für den Einbau neuer Fassadenfenster am Anwesen Marktplatz 17, Fl.-Nr. 371, Gemarkung Münnerstadt; Abweichungen von der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Altstadt"; Gestattung für eine isolierte Abweichung nach Art. 63 BayBO

2.4 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren über die Erweiterung des Dachgeschosses durch versetzen der Außenwand im Dachgeschoss auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 14, Fl.-Nr. 350/3, Gemarkung Großwenkheim

3 Mitteilungen und Anfragen

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt haben sich zu Beginn der Sitzung am 20.11.2023 um 18:30 Uhr vor dem Anwesen Grube 10, 97702 Münnerstadt, (sog. Körner-Anwesen), zu einer Ortseinsicht eingefunden.

Im Anschluss an die Ortseinsicht wurde die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Großen Sitzungssaal, Rathaus, Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt, um 19:00 Uhr, fortgesetzt.

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

Öffentlicher Teil

TOP 1 Antrag der Stadtratsfraktion Freie Wähler vom 02.10.2023 auf Schaffung eines provisorischen Parkplatz in der Grube

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat sich in seiner Sitzung am 06.11.2023 mit dem Antrag der Stadtratsfraktion Freie Wähler vom 02.10.2023 auf Schaffung eines provisorischen Parkplatzes in der Grube beschäftigt und beschlossen, dass der Sachverhalt zunächst im Rahmen einer Ortseinsicht erörtert werden soll. Diese wird zu Beginn der Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.11.2023, erfolgen.

Nach erfolgter Ortseinsicht diskutieren die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt den Sachverhalt umfänglich.

Auf Vorschlag von Herrn Stefan Lochner, Anger 3, 97702 Münnerstadt, wird die Verwaltung beauftragt abzuklären, inwieweit im Wohnhaus des Anwesens Grube10, 97702 Münnerstadt, eine zentrale Servicestelle für städtische Veranstaltungen am Anger eingebaut werden könnte.

Auf Vorschlag von Herrn Ersten Bürgermeister Kastl erläutert Herr Glückert die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Grube“.

Herr Zweiter Bürgermeister steht dem Vorschlag von Herrn Stefan Lochner auf Einbau einer zentralen Servicestelle für Veranstaltungen am Anger positiv gegenüber.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt nimmt vom vorgetragenen Sachverhalt Kenntnis. Die Verwaltung wird die im Rahmen der Stadtratssitzung vom 13.11.2023 formulierten Aufträge abarbeiten und die Ergebnisse in einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses zur Diskussion und Beratung vortragen.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja --- Nein --- Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2 Bauanträge

TOP 2.1 Bauantrag über den Neubau einer Garage, einem Anbau an ein bestehendes Wohnhaus sowie dem Abriss einer bestehenden Garage mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Schmissgasse 18, Fl.-Nr. 157, Gemarkung Reichenbach

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über den Neubau einer Garage, einem Anbau an ein bestehendes Wohnhaus sowie dem Abriss einer bestehenden Garage mit Nebengebäuden auf dem Grundstück Scmissgasse 18, Fl.-Nr. 157, Gemarkung Reichenbach, vor.

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

Der Bauherr beabsichtigt die auf der östlichen Grundstücksgrenze bestehende Garage mit Nebengebäuden abzubrechen. An gleicher Stelle wird eine neue Garage mit den Außenmaßen 6,00 m Breite x 15,00 m Länge x 3,04 m Höhe errichtet. Das Satteldach hat im Osten eine Dachneigung von 45° und im Westen 22°. Die Dacheindeckung erfolgt mit roten Dachsteinen. Die Zufahrt zu den jeweils vier Garagentoren erfolgt im Westen über die bestehende Pflasterfläche.

Am bestehenden Wohnhaus wird auf der westlichen Gebäudeseite ein Anbau für Sanitäranlagen auf einer Fläche von 4,50 m Breite x 5,00 m Länge x 2,78 m Höhe errichtet. Das Pultdach mit 2° Gefälle erhält eine Folieneindeckung.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Bauherr wird von Seiten der Verwaltung auf die Freiflächengestaltungssatzung hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2.2 Bauantrag über einen Umbau bzw. Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück Tannigstraße 1, Fl.-Nr. 194, Gemarkung Fridritt

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt ein Bauantrag über einen Umbau bzw. Sanierung des Wohnhauses auf dem Grundstück Tannigstraße 1, Fl.-Nr. 194, Gemarkung Fridritt, vor.

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

Der Bauherr beabsichtigt innerhalb der Umbaumaßnahmen des Wohnhauses einen teilweisen Abriss und Neuerrichtung der Grundmauern im Erd- und Obergeschoss. Das bisherige Satteldach wird komplett abgerissen. Das neue Dachgeschoss wird durch einen Kniestock um 1,30 m erhöht, sodass ein zusätzlicher Wohnraum für ein Atelier und ein Arbeitszimmer entsteht. Das

neue Satteldach hat eine Dachneigung von 18° und wird mit anthrazitfarbenen Ziegeln eingedeckt. Die neuen Grundmauern haben die Außenmaße 10,60 m Länge x 7,72 m Breite x 8,14 m Höhe.
Das Kellergeschoss mit Gewölbekeller bleibt im ursprünglichen Zustand bestehen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Bauherr wird von Seiten der Verwaltung auf die Freiflächengestaltungssatzung hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2.3 Antrag nach Art. 6 DSchG für den Einbau neuer Fassadenfenster am Anwesen Marktplatz 17, Fl.-Nr. 371, 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 Einbau neuer Fassadenfenster am Anwesen Marktplatz 17, Fl.-Nr. 371, Gemarkung Münnerstadt, vor.

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

Die Antragstellerin plant den Einbau neuer Fassadenfenster aus Holz in das Gebäude „Marktplatz 17“. Das Haus steht unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste der Stadt Münnerstadt unter „Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit Schopfwalmdach, im Kern 17./18. Jh.“ geführt.

<u>Stellungnahme:</u>

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

In § 3 Abs. 12 der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt wird zu Fenstern folgende Festsetzung getroffen:

> *Satz 2: „(…) Größere Fenster mit einer Rohbaulichte ab 90 cm Breite müssen zweiflügelig ausgeführt werden. Aufgesetzte, aufgeklebte, eingelegte oder aufgemalte Sprossen sind nicht erlaubt.“*
>
> *Satz 3: „Bei Anordnung und Gestaltung der Fenster ist auf die Fassade der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen.“*
>
> *Satz 4: „Bei Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen, insbesondere der Erneuerung von Fenstern, wird die Erhaltung stilgerechter Fensterformate vorgeschrieben. Dabei sind Fensterteilungen wie Sprossenfenster, Mittelstück, Kämpfer oder Kreuzsprossenfenster herzustellen. Ausnahmen sind im Einzelfall bei nicht an der Straßenfront liegenden Fenstern oder bei Fenstern mit ungewöhnlich kleinen Maßen möglich.“*

Satz 5: „Als Fensterverglasung ist Tafelglas zu verwenden. Die Fenster sind grundsätzlich in Holz zu erstellen. (…)“

Die Antragstellerin hat sich für den Einbau von Holzfenstern in der Farbe Weiß entschieden. Dem Sanierungsberater liegt ein Angebot vor, geplant sind demnach Holzfenster mit 2-fach-Wärmeschutzglas, Mittelsprosse und Kämpfer - sogenannte T-Sprossen-Fenster. Der Kämpfer soll laut Angebot glasteilend ausgebildet werden, wogegen die senkrechte Mittelsprosse lediglich aufgeklebt werden soll.

Das Fenster hat laut Werkstattzeichnung eine Gesamtbreite von 87 cm und ist als einflügliges Fenster mit Dreh-Kipp-Funktion geplant.

Laut der städtischen Gestaltungssatzung sind aufgeklebte Sprossen nicht erlaubt. Nach Absprache mit dem Landratsamt Bad Kissingen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, kann die Ausführung in diesem Fall in dieser Form umgesetzt werden.

Aus Sicht des Sanierungsberaters kann dem vorgeschlagenen Einbau der Fenster zugestimmt werden.

Hierfür ist jedoch formal durch die Stadt Münnerstadt eine Befreiung im Einzelfall von der oben genannten Festsetzung der Gestaltungssatzung zu erteilen.

Zusätzlich ist eine Gestattung analog Art. 63 BayBO erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt erteilt dem vorliegenden Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis sein gemeindliches Einvernehmen.

Es werden Befreiungen gemäß § 3 Abs. 12 (Fenster) der Gestaltungssatzung der Stadt Münnerstadt ausgesprochen.

Die Stellungnahme des städtischen Sanierungsbeauftragten vom 26.10.2023 ist zu beachten.

Die erforderlichen Gestattungen analog Art. 63 BayBO werden erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Befangen 0

TOP 2.4 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren über die Erweiterung des Dachgeschosses durch versetzen der Außenwand im Dachgeschoss auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 14, Fl.-Nr. 350/3, Gemarkung Großwenkheim

Sachverhalt:

Der Stadt Münnerstadt liegt eine Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren über die Erweiterung des Dachgeschosses durch versetzen der Außenwand im Dachgeschoss auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 14, Fl.-Nr. 350/3, Gemarkung Großwenkheim, vor.

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

Am bestehenden Wohnhaus wird auf der Ostseite im Dachgeschoss die Wand auf einer Länge von 5,93 m durchgebrochen. Anschließend wird die Außenwand auf einer Länge von 9,19 m bündig mit dem restlichen bestehenden Mauerwerk neu errichtet. Auf diese Weise entsteht eine Erweiterung der Dachgeschossfläche von 16,48 m².
Auf der Westseite wird im Dachgeschoss zusätzlich eine Türe eingebaut. Ein Geländer dient dabei als Absturzsicherung.

Bei dem Bauvorhaben werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langgutsberg II“ eingehalten.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Münnerstadt nimmt von der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren über die Erweiterung des Dachgeschosses durch versetzen der Außenwand im Dachgeschoss auf dem Grundstück Karl-Marschall-Straße 14, Fl.-Nr. 350/3, Gemarkung Großwenkheim, Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja --- Nein ---- Anwesend 10 Befangen 0

TOP 3 Mitteilungen und Anfragen

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Münnerstadt vom 23.10.2023 hatte vor Beginn der Sitzung zur Einsichtnahme aufgelegen. Nachdem bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben wurden, gilt die Niederschrift gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 25 Abs. 2 GeschO als genehmigt.

Herr Stadtrat Harnus thematisiert die Absperrsituation vor dem Anwesen Moritz (Anger 7, Münnerstadt) und bittet um Erläuterung des Sachverhaltes.

Herr Erster Bürgermeister Kastl nimmt die Anfrage von Herrn Stadtrat Harnus zur Kenntnis und wird im nicht öffentlichen Teil hierzu eine Erklärung abgeben.

Münnerstadt, 21.11.2023

Kastl
Vorsitzender

Bierdimpfl
Protokollführer