Stadt Kronach

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 3. SITZUNG DES BAU-, STADTENTWICKLUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 17.09.2026
Beginn:	16:30 Uhr
Ende	18:01 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Kronach

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hofmann, Angela

Ausschussmitglieder

Apfel, Markus	
Lebok, Winfried	
Sauerwein, Claudia	ab 16:32 Uhr
Schick, Jens	
Simon, Alexander	
Simon, Hans	
Wich, Roland	
Witton, Peter, Dr.	

Schriftführerin

Wachter, Anita

Verwaltung

Bayer, Felix	
Freiherr von Brandis, Nikolai	
Kreul, Georg	bis 16:40 Uhr und ab 18:00 Uhr
Schmidt, Stefanie	
Wellach, Sabine	bis 18:00 Uhr

Weitere Anwesende:

Presse: K.-H. Hofmann

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

15. ISOLIERTE BEFREIUNG - Umwandlung Vorgartenteilfläche in einen privaten PKW-Stellplatz
Innerer Ring 44, 96317 Kronach
Fl.Nr. 2390/0, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/081/2026

1. Wiederaufbau der Umschlaghalle nach Brandereignis
Hohe Weide 3, 96317 Kronach
Fl.Nr. 552/3, Gemarkung Neuses
Vorlage: SG410/068/2026

2. Antrag auf Isolierte Befreiung - Errichtung Mauerwerk mit Sichtschutzzaun an der Grundstücksgrenze
Äußerer Ring 74, 96317 Kronach
Fl. Nr. 2340/0, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/069/2026

3. Nutzungsänderung/Umbau eines Heizraums zur Kleinstwohnung und Umbau eines Gartenraums zur Garage
Kronacher Str. 28, 96317 Kronach
Fl.Nr. 103/0, Gemarkung Neuses
Vorlage: SG410/070/2026

4. Tektur - Teil-Nutzungsänderung für den Kinderhort für 5 Jahre
Kulmbacher Str. 5, 96317 Kronach
Fl.-Nr. 1874/2, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/071/2026

5. Neubau eines Versorgungsraumes mit Carport
Neuglosberg 34, 96317 Kronach
Fl.Nr. 196/4, Gemarkung Glosberg
Vorlage: SG410/072/2026

6. Errichtung eines 1-geschossigen Beton-Modul-Gebäudes
Ludwigsstädter Str. 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1188/0, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/073/2026

7. Anbringen eines Hinweisschildes auf den Imbiss über dem Laden / Schriftzug "Karim Imbiss"
Spitalstraße 3, 96317 Kronach
Fl.Nr. 492, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/075/2026

8. Anbau eines Carports an das bestehende Firmengebäude
Thüringer Straße 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 160/0, Gemarkung Gundelsdorf
Vorlage: SG410/076/2026

9. Teilabriss des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses
Sepp-Herberger-Weg 8, 96317 Kronach
Fl.Nr. 656/1, Gemarkung Friesen
Vorlage: SG410/077/2026

10. TEKTUR - Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus zur Wohnraumerweiterung
Dobersgrund 23, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1127/1, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/078/2026

11. Errichtung eines Gartenhauses
Dobersgrund, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1127/5, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/079/2026

12. Neubau zweier Ferienhäuser
Dobersgrund 24 u. 67, 96317 Kronach
Fl.Nr. 21/0 u. 21/21, Gemarkung Dobersgrund
Vorlage: SG410/080/2026

13. VORBESCHEID - Errichtung eines Batteriespeichers
96317 Kronach
Fl.Nr. 1244, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/087/2026

14. Errichtung einer Außentreppe zur Erschließung der bestehenden Dachgeschosswohnung
Hirtengasse 12, 96317 Kronach
Fl.Nr. 537, Gemarkung Kronach
Vorlage: SG410/083/2026

16. Neubau einer Doppelgarage mit Carport und Wohnhausanbau
Alte Dorfstraße 14, 96317 Kronach
Fl.Nr. 295/0, Gemarkung Neuses
Vorlage: SG410/088/2026

17. Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wurden
Vorlage: SG410/074/2026

18. Informationen

19. Unvorhergesehenes

20. Sonstiges

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann eröffnet um 16:30 Uhr die öffentliche 3. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses fest.

Aufgrund des anwesenden Bauherrn wird der Tagesordnungspunkt 15 vorgezogen, womit Einverständnis besteht.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

15 ISOLIERTE BEFREIUNG - Umwandlung Vorgartenteilfläche in einen privaten PKW-Stellplatz
Innerer Ring 44, 96317 Kronach
Fl.Nr. 2390/0, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Die Ausschussmitglieder nehmen die Stellungnahme des Antragstellers zur Kenntnis und folgen der Bewertung der Stadtverwaltung.

Der Beschluss in dieser Sache vom 23.07.2026 (Vorlage SG410/048/2026) zum Antrag auf Isolierte Befreiung wird bekräftigt:

Das Vorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplans der Stadt Kronach für das Gebiet "Kreuzberg - Teilgebiet III". Dieser setzt in diesem Bereich private Freifläche fest.

Die notwendigen Befreiungen werden nicht erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt den Ablehnungsbescheid zu erlassen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

1 Wiederaufbau der Umschlaghalle nach Brandereignis
Hohe Weide 3, 96317 Kronach
Fl.Nr. 552/3, Gemarkung Neuses

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Hohe Weide".
Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwände.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Antrag auf Isolierte Befreiung - Errichtung Mauerwerk mit Sichtschutzzaun an der Grundstücksgrenze
Äußerer Ring 74, 96317 Kronach
Fl. Nr. 2340/0, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes „2. Änderung zu Urplan Kreuzberg II".
Der Bebauungsplan setzt auf dem betroffenen Grundstück ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest.

Das Vorhaben widerspricht wie folgt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Zaun muss als Drahtzaun ausgeführt werden
  - WPC-Zaun in „geschlossener" Ausführung als Sichtschutz
- Zulässige Höhe maximal 1,00 Meter
  - Gesamthöhe mit Sockel 1,7 – 1,9 Meter

Eine Befreiung vom Bebauungsplan wird nicht erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt den Ablehnungsbescheid zu erlassen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Nutzungsänderung/Umbau eines Heizraums zur Kleinstwohnung und Umbau eines Gartenraums zur Garage Kronacher Str. 28, 96317 Kronach Fl.Nr. 103/0, Gemarkung Neuses

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Ein korrekter Stellplatznachweis liegt vor. Die Stellplätze wurden nachgewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8

4 Tektur - Teil-Nutzungsänderung für den Kinderhort für 5 Jahre Kulmbacher Str. 5, 96317 Kronach Fl.-Nr. 1874/2, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplanes "Bebauungsplan der Stadt Kronach für das Gebiet „Altes Rosenthalgelände"". Dieser setzt das Sondergebiet „Stadtbücherei Volkshochschule" fest. Die Befreiung vom Bebauungsplan wird erteilt.

Die Stellplätze sind ausreichend.

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen nicht vor.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine Einwände.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Neubau eines Versorgungsraumes mit Carport
Neuglosberg 34, 96317 Kronach
Fl.Nr. 196/4, Gemarkung Glosberg

Beschluss:

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Es werden zwei neue Stellplätze errichtet.
Die Stellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Errichtung eines 1-geschossigen Beton-Modul-Gebäudes
Ludwigsstädter Str. 1, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1188/0, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach §35 BauGB zu beurteilen.
Gem. §35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Telekommunikationsanlagen im Außenbereich zulässig.

Die Stellplätze wurden in ausreichender Anzahl nachgewiesen.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Die Anlage soll straßenseitig mit einer Hecke zur Eingrünung versehen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 Anbringen eines Hinweisschildes auf den Imbiss über dem Laden / Schriftzug
"Karim Imbiss"
Spitalstraße 3, 96317 Kronach
Fl.Nr. 492, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Altstadtensembles der Stadt Kronach.

Das Bauvorhaben liegt im HQ100-Bereich.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen nicht vor.

Die südliche Werbeanlage weist eine Gesamtgröße von 2 m² und die östliche von 1,02 m² auf. Beide verstoßen damit in ihrer Größe gegen die Werbeanlagensatzung der Stadt Kronach welche eine

max. Größe von 0,6 m² je Fassade festlegt. Für die dritte Werbeanlage am Schaufenster wurde kein Plan vorgelegt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

8 Anbau eines Carports an das bestehende Firmengebäude
Thüringer Straße 2, 96317 Kronach
Fl.Nr. 160/0, Gemarkung Gundelsdorf

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Teilabriss des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses
Sepp-Herberger-Weg 8, 96317 Kronach
Fl.Nr. 656/1, Gemarkung Friesen

Beschluss:

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

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

Das Vorhaben widerspricht wie folgt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Die Baugrenze wurde bereits durch das Bestandsgebäude in Teilen überschritten. Durch den Anbau an der Ostseite wird nun auf der gesamten Breite des Gebäudes die Baugrenze übertreten
- Die GRZ beträgt 0,34, festgesetzte GRZ: 0,25
- Die GFZ wurde im Bebauungsplan auf 0,75 festgesetzt. Das Bauvorhaben erreicht eine GFZ von 0,82.
- Die Bauform des neuen Gebäudes stellt sich als U+E+1 statt U+E+D dar.
- Der Kniestock beläuft sich auf bis zu 2,59. Zulässig wäre ein Höchstmaß von, je nach Bauform, 0,3 - 0,5 Metern.
- Dachneigung 19,3 Grad statt der im B-Plan vorgegebenen 23° – 28° bei einer Bauform E+1

Die nötigen Befreiungen werden erteilt.

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Kronach.
Die Nachbarschaftsunterschriften liegen vor.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 TEKTUR - Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus zur Wohnraumerweiterung
Dobersgrund 23, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1127/1, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Ein Stellplatzbedarf wird durch den Anbau nicht ausgelöst, da sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht verändert.

Die Zustimmung der Nachbarschaft wird angegeben, jedoch sind keine Unterschriften auf den Plänen vorhanden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

11 Errichtung eines Gartenhauses
Dobersgrund, 96317 Kronach
Fl.Nr. 1127/5, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Da das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht, ist es nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht zulässig.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan im Außenbereich dargestellt.

Eine Nachbarschaftsbeteiligung wird angegeben, jedoch sind keine Unterschriften in den Plänen zu finden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

12 Neubau zweier Ferienhäuser
Dobersgrund 24 u. 67, 96317 Kronach
Fl.Nr. 21/0 u. 21/21, Gemarkung Dobersgrund

Beschluss:

Das Ferienhaus auf dem Flurstück 21/21 liegt im Gebiet des Bebauungsplans „Dobersgrund 2“.
Der Bebauungsplan setzt auf dem betroffenen Grundstück ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Das Ferienhaus stellt einen Beherbergungsbetrieb dar, deshalb ist es nicht grundsätzlich im allgemeinen Wohngebiet zulässig es kann jedoch gem. §4 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden.

Das Bauvorhaben verstößt gegen den Bebauungsplan in folgenden Punkten:
- Dachneigung im Bebauungsplan mit 42 – 51 Grad, 30 Grad beantragt

➔ Aufgrund vorhandener Bezugsfälle wird eine Befreiung erteilt

- Bebauungsplan sieht Blecheindeckungen als Kupfer- oder Titanzinkblech vor, Dacheindeckung soll als Alublecheindeckung in der Farbe Anthrazit erfolgen
  ➔ Die Farbgebung ist mit der des Titanzinkblechs vergleichbar. Eine Befreiung wird erteilt
- Bebauungsplan sieht weiß als auch pastellfarbene Fassaden vor. Blechverkleidungen sind hierbei grundsätzlich möglich, die Fassade soll aus Alu-Verkleidung in den Optiken Anthrazit und Holz hergestellt werden.
  ➔ Da Holz ebenfalls als Fassade grundsätzlich zulässig ist, bestehen gegen die Holzoptik als auch Anthrazit keine Einwände.

Das Ferienhaus auf der Flurnummer 21 Gemarkung Dobersgrund liegt im Gebiet des Bebauungsplans Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dobersgrund II“.
Der Bebauungsplan setzt auf dem betroffenen Grundstück ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Das Ferienhaus stellt einen Beherbergungsbetrieb dar, welcher grundsätzlich im Mischgebiet zulässig ist (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Das Bauvorhaben verstößt gegen den Bebauungsplan in folgenden Punkten:

- Dachneigung im Bebauungsplan mit 35 – 45 Grad festgesetzt, geplante Dachneigung 30 Grad
  ➔ Eine Befreiung der Dachneigung kann erteilt werden
- Mögliche Farben der Dächer sind rot oder dunkelgrau (anthrazit) mit Ziegeln oder Schiefer, die Dacheindeckung soll jedoch als Alublecheindeckung in der Farbe Anthrazit erfolgen
  ➔ Die Farbgebung des Blechdachs ist grundsätzlich zulässig, daher wird die Befreiung für das Blechdach erteilt
- Als Fassadengestaltungen ist unter anderem Holz zulässig, die Fassade soll aus Alu-Verkleidung in den Optiken Anthrazit und Holz hergestellt werden
  ➔ Da die Holzoptik in weiten Teilen gegeben ist, kann eine Befreiung erteilt werden.

Es ist ein weiterer, dem Bebauungsplan entsprechender Baum zu pflanzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

13 VORBESCHEID - Errichtung eines Batteriespeichers 96317 Kronach Fl.Nr. 1244, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Die Baumaßnahme liegt im Bereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Solare Strahlungsenergie Knellendorf“ (Aufstellungsbeschluss 18.03.2024; Frühzeitige Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB am 14.11.2025). Das Bauvorhaben ist daher nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) zu beurteilen.

Die Stadt Kronach geht davon aus, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegensteht.

Das Vorhaben entspricht nicht den derzeit im Planentwurf festgehaltenen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

Eine Nachbarbeteiligung ist nicht ersichtlich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

14 Errichtung einer Außentreppe zur Erschließung der bestehenden Dachgeschosswohnung
Hirtengasse 12, 96317 Kronach
Fl.Nr. 537, Gemarkung Kronach

Beschluss:

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

Das Bauvorhaben liegt im HQ100-Bereich.

Das Einzelbaudenkmal (D-4-76-145-105; Wohn- und Geschäftshaus, eingeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, verputzt, Giebel z.T. verschiefert, im Kern wohl 2. Hälfte 17. Jh., Erneuerungen 18. und 19. Jh.) liegt sowohl im Bereich des Bodendenkmals (D-4-5733-0099) als auch des Altstadtensembles (E-4-76-145-1) der Stadt Kronach.

Es liegen alle Nachbarschaftsunterschriften vor.

Die Stellplätze sind ausreichend.

Den Auflagen der Denkmalpflege – insbesondere die Ausführung mit einem Stahlstabgeländer, ist Folge zu leisten. Die Stahlbauteile müssen eine dunkle, anthrazitfarbene Pulverlackierung erhalten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

16 Neubau einer Doppelgarage mit Carport und Wohnhausanbau
Alte Dorfstraße 14, 96317 Kronach
Fl.Nr. 295/0, Gemarkung Neuses

Beschluss:

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Stellplätze wurden - mit nunmehr sechs gedeckten Stellplätzen – in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Das Dach überschreitet eine Gesamtfläche von 50 m² und muss daher, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kronach, mit einem Gründach versehen werden.
Gegen das Bauvorhaben bestehen darüber hinaus keine Einwände.

Es liegen alle Nachbarschaftsunterschriften vor.

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Kronach.
Der Baumbestand ist auf Erhaltungswürdigkeit zu prüfen und ggf. Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Die Verwaltung wird bevollmächtigt, den Bauantrag als Geschäft der laufenden Verwaltung zu erledigen und das gemeindliche Einvernehmen zu erklären, sofern die genannte Auflage (Gründach) erfüllt wurde.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

17 Kenntnisnahmen von Bauangelegenheiten, die als Geschäft der laufenden Verwaltung oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt wurden

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen

18 Informationen

Beschluss:

19 Unvorhergesehenes

Beschluss:

20 Sonstiges

Beschluss:

Erste Bürgermeisterin Angela Hofmann schließt um 18:01 Uhr die öffentliche 3. Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Angela Hofmann Erste Bürgermeisterin	Anita Wachter Schriftführung