Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/365
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	27.03.2023
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-25/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	04.04.2023	öffentlich

Bauantrag über Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Schuppen auf Fl.Nr. 260/23, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 23, Bad Staffelstein)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Schuppen auf Fl.Nr. 260/23, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 23, Bad Staffelstein), wurde eingereicht.

Das Wohngebäude soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem 35° geneigten Satteldach errichtet werden. Die Garage, das Carport und der Schuppen werden an die nordöstliche Giebelwand angebaut.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baubauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Der Bauherr hat jedoch eine Befreiung von der „festgesetzten mittleren Garagenhöhe von 3,00 m“ beantragt, nachdem die geplante Garage eine mittlere Wandhöhe von 3,42 m zum Nachbargrundstück aufweisen soll. Eine derartige Festsetzung mit max. 3 m ist aber im Bebauungsplan nicht enthalten, somit ist die beantragte Befreiung nicht notwendig. Vermutlich hat der Bauherr bzw. die Entwurfsverfasserin diese „Befreiung“ mit einer evtl. notwendigen (abstandsflächenrechtlichen) Abweichung von der nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO max. zulässigen mittleren Wandhöhe von 3,00 m für Garagen verwechselt. Demnach wäre die Garage abstandsflächenpflichtig. Dennoch könnte das Vorhaben im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 BayBO durchgeführt werden, sofern eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück erfolgen kann bzw. sofern das Landratsamt eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften erteilt. Andernfalls müsste der Bauherr umplanen und einen geänderten Bauantrag stellen.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Schuppen auf Fl.Nr. 260/23, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 23, Bad Staffelstein), wird erteilt. Sofern der Bauherr seinen Antrag in ein Genehmigungsverfahren abändert, wird bei Beibehaltung der vorgelegten Planung auch hierfür das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Bad Staffelstein, 30.03.2023

Meißner