

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/410
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	25.04.2023
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-44/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	02.05.2023	öffentlich

Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 260/38, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 2, Bad Staffelstein)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 260/38, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 2, Bad Staffelstein) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem 42° geneigtem Satteldach errichtet werden. Das Carport und die Garage werden an der nordöstlichen Traufseite direkt an das Wohnhaus angebaut.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ und entspricht den darin enthaltenen Festsetzungen. Der Bauherr hat jedoch eine Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) beantragt, nachdem die geplante Garage eine mittlere Wandhöhe von 3,68 m zum Nachbargrundstück aufweisen soll. Demnach wäre die Garage abstandsflächenpflichtig, da der Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO eine max. zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m für Garagen vorschreibt.

Eine Abweichung von Art. 6 BayBO wurde auch für die Terrassenüberdachung beantragt. Die Terrassenüberdachung ist ebenfalls abstandsflächenpflichtig und fällt auch nicht unter die nach Art. 6 Abs. 6 und 7 BayBO aufgezählten Tatbestände.

Dennoch könnte das Vorhaben im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 BayBO durchgeführt werden, sofern für die Garage und die Terrassenüberdachung auf die beiden betreffenden Nachbargrundstücke Abstandsflächenübernahmen erfolgt bzw. sofern das Landratsamt Abweichungen 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 Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf Fl.Nr. 260/38, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 2, Bad Staffelstein) wird erteilt, auch falls der Bauherr seinen Antrag in ein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 1 BayBO abändert und die bereits vorgelegten Planungen beibehält.

Bad Staffelstein, 27.04.2023

Meißner