

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/498
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	05.07.2023
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	11.07.2023	öffentlich

Bauvoranfrage über die Errichtung eines barrierefreien Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und 15 Tiefgaragen-Stellplätzen auf Fl.Nr. 63 der Gemarkung Unnersdorf (Kloster-Banz-Str. 14)

Sachverhalt / Rechtslage

Bereits in der Sitzung am 02.05.2023 wurde über die Bauvoranfrage zur Errichtung eines barrierefreien Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und 15 Tiefgaragen-Pkw-Stellplätzen auf Fl.Nr. 63 der Gemarkung Unnersdorf (Kloster-Banz-Str. 14) beraten. Im Rahmen der Sitzung vom 06.06.2023 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Im Anschluss daran hat der Bauherr das Gebäude in seiner Planung zum einen so gedreht, dass es nunmehr längs der Kloster-Banz-Straße, parallel zum bestehenden Wohnhaus ausgerichtet ist. Zum anderen ist das bisher geplante (zurückversetzte) Staffelgeschoss mit Flachdach entfallen. Stattdessen soll das Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss (Satteldach, kein Vollgeschoss) und einem als Tiefgarage genutzten Kellergeschoss errichtet werden. Lag die Firsthöhe des Flachdachs der in der Sitzung vom 02.05.2023 vorgestellten Planung (Stand 11.04.2023) bei 274,47 m (ü.N.N.), liegt die Firsthöhe des jetzt geplanten Satteldachs bei 272,60 m (Planstand 03.07.2023). Damit liegt sie – bei dem hier nach Osten hin stark ansteigenden natürlichen Geländeverlauf – genau 4,01 m über der Firsthöhe des auf dem Baugrundstück vorhandenen Wohngebäudes (268,59 m ü.N.N.) und 2,04 m über der Firsthöhe des gegenüber, also auf der anderen Seite der Kloster-Banz-Straße liegenden Gebäudes (270,56 m). Erreicht wird dies trotz des ansteigenden Geländes durch die geplante starke Abgrabung des Hanggrundstücks. Dadurch liegt auch die Einfahrt der im Kellergeschoss geplanten Tiefgarage nur knapp (ca. 20 cm) über dem Straßenniveau. Durch das nach Westen fallende Gelände und die Freilegung des Kellergeschosses auf der Westseite erscheint das Gebäude hier allerdings dreigeschossig, auf der Ostseite dagegen zweigeschossig. Die Planung sieht unverändert acht Wohneinheiten vor, geplant ist auch ein Aufzug im Gebäude. Die auf dem Grundstück vorhandene Scheune müsste zur Verwirklichung des Vorhabens abgebrochen werden. Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Es fügt sich nach Meinung der Bauverwaltung nach der geänderten Planung vom 03.07.2023 in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Bad Staffelstein stellt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt acht Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen, einem nicht zum Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 63 der Gemarkung Unnersdorf nach der geänderten Planung vom 03.07.2023 in Aussicht.

Anlagen:

5 Ansichts- und Grundrisspläne Planstand 03.07.2023

Bad Staffelstein, 06.07.2023

Gunreben

Bauamtsleiter