

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/570
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	02.10.2023
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-97/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	10.10.2023	öffentlich

### **Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/29, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 3, Bad Staffelstein)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/29, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 3, Bad Staffelstein) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in eingeschossiger Bauweise (Bungalow) mit einem 22° geneigtem Walmdach errichtet werden. Die Doppelgarage wird nordöstlich an das Wohnhaus angebaut.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Befreiung von der max. zulässigen Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss von 0,80 m über der maßgeblichen Straßenhöhe um 0,21 m erforderlich.

Das Wohnhaus liegt in der zweiten Reihe der Erschließungsstraße „Sonnenblumenring“. Das natürliche Gelände liegt hier etwa 20 cm tiefer als das angrenzende Grundstück auf der Südwestseite. Bei einem Starkregenereignis befürchtet der Bauherr eine Wannenbildung zwischen der südwestlichen Grundstücksgrenze und dem geplanten Gebäude, da das Oberflächenwasser nicht ungehindert abfließen kann. Zur Vermeidung von Wasserschäden beantragt er die Anhebung der RFB-Höhe um 21 cm über die in Nr. 1.2.2 getroffene Höhenfestlegung für das „WA 5“. Da das geplante Gebäude eingeschossig ausgeführt werden soll und so die zulässige Firsthöhe von 9,5 m auch mit der Überschreitung der RFB-Höhe um 21 cm immer noch um ca. 2,70 Meter unterschritten wird, sind die Grundzüge des Bebauungsplans gewahrt. Wegen der besonderen Lage des Baugrundstücks in zweiter Reihe kann die die Befreiung aus städtebaulicher Sicht erteilt werden.

Die nach 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 Doppelgarage auf Fl.Nr. 260/29, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 3, Bad Staffelstein), sowie für die Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten max. zulässigen Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (0,80 m über dem maßgeblichen Straßenniveau) um 0,21 m wird erteilt.

Bad Staffelstein, 05.10.2023

Meißner