

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/699
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	01.02.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-3/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	06.02.2024	öffentlich

Bauvoranfrage über die Errichtung eines kleinen Einfamilienwohnhauses und der Anfrage zur Grundstücksteilung der Fl.Nr. 2088, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 12)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage über die Errichtung eines kleinen Einfamilienwohnhauses und der Anfrage zur Grundstücksteilung der Fl.Nr. 2088, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 12) wurde eingereicht.

Die Antragssteller, jedoch noch nicht Grundstückseigentümer, wollen ein Wohngebäude im nördlichen Teil des Grundstückes mit einem Grundriss von ca. 9 m x 15 m errichten. Das bestehende Wohngebäude im südlichen Grundstücksteil soll vorerst bestehen bleiben. Durch eine Grundstücksteilung soll für jedes Wohnhaus ein eigenes Grundstück entstehen. Das neu zu errichtende kleine Einfamilienwohnhaus wird nach der Grundstücksteilung entweder über die Rosenstraße erschlossen, wodurch eine entsprechende Grunddienstbarkeit notwendig wird oder über die Auwaldstraße.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Es wird von der Bauverwaltung jedoch darauf hingewiesen, damit die Grundflächenzahl unter 0,4 bleibt (§ 17 Satz 1 BauNVO).

Nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für dieses Vorhaben zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Gründe gegen eine Grundstücksteilung sind dann nicht vorhanden, wenn diese so gelegt wird, damit die Abstandsflächen beider Wohngebäude auf dem je eigenen Grundstücksteil liegen. Ansonsten wäre ein Antrag auf Abstandsflächenübernahme notwendig.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen über die Errichtung eines kleinen Einfamilienwohnhauses und der Anfrage zur Grundstücksteilung der Fl.Nr. 2088, Gemarkung Bad Staffelstein (Rosenstraße 12) kann bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt werden. Jedoch mit der Voraussetzung, dass die Erschließung vollständig gesichert ist, entweder über eine Erschließung von der Rosenstraße mit Grunddienstbarkeit über das südlich liegende Grundstück (bei Grundstücksteilung) oder über eine Erschließung der Auwaldstraße. Die Grundflächenzahl muss unter 0,4 bleiben und die Grundstücksteilung zu dem Abstandsflächenrecht entsprechend den Grundstücken führen.

Bad Staffelstein, 01.02.2024

Meißner