

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/729
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	29.02.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-10/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	05.03.2024	öffentlich

Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 260/35, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 8, Bad Staffelstein)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 260/35, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 8, Bad Staffelstein) wurde eingereicht.

Der Neubau soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem 40° geneigten Satteldach errichtet werden. Das Carport soll mit einem Flachdach versehen und auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ und entspricht bis auf die in der Eingabebplanung nicht dargestellte Flachdachbegrünung für das Carport den darin enthaltenen Festsetzungen. Unter Nr. 2.2.1 (Dachgestaltung) des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass Flach- und Pultdächer von Carports und Garagen extensiv flächig zu begrünen sind. Seitens der Bauherren wurde ein Genehmigungsverfahren (Art. 58 Abs. 1 BayBO) beantragt. Da nicht alle Tatbestände des Art. 58 Abs. 1 BayBO (kein Sonderbau, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Erschließung gesichert) erfüllt sind, kann dem Antrag im Genehmigungsverfahren nur stattgegeben werden, wenn die Flachdachbegrünung dargestellt wird. Die Gemeinde muss dem Bauherren binnen 4 Wochen nach Eingang der Antragsunterlagen mitteilen, ob das Vorhaben im Genehmigungsverfahren umgesetzt werden kann (Art. 58 Abs. 3 Sätze 5, 6 BayBO).

Da das Carport als Grenzbau errichtet werden soll, darf dies nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO eine mittlere Wandhöhe von max. 3 m nicht überschreiten. Laut Antragsunterlagen beträgt die Höhe der Grenzwall zum natürlichen Gelände aber 3,07 m. Hiermit ist dieses Maß überschritten, wodurch eine Abstandsflächenübernahme zum Nachbargrundstück (Fl.Nr. 260/36, Gem. Unterzettlitz, Sonnenblumenring 6), eine Abweichung von den Abstandsflächen oder eine Umplanung notwendig wird. Ein Abweichungsantrag liegt den Antragsunterlagen jedoch nicht bei. Hierüber muss jedoch das Landratsamt Lichtenfels entscheiden.

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

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf Fl.Nr. 260/35, Gemarkung Unterzettlitz (Sonnenblumenring 8, Bad Staffelstein) wird erteilt unter der Bedingung, dass die Flachdachbegrünung für das Carport nachgewiesen wird.

Bad Staffelstein, 29.02.2024

Meißner