Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/764
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	03.04.2024
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	09.04.2024	öffentlich

Errichtung eines Anbaus an das Bestandswohnhaus auf Fl.Nr. 1402/5 der Gemarkung Bad Staffelstein

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf Fl.Nr. 1402/5 der Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 45) um einen Anbau für Wohnzwecke wurde eingereicht. Der eingeschossige Anbau mit einer Grundfläche von 6,55 m x 9,68 m (63,40 m²) soll über einen ca. 1, 5 m langen Verbindungsgang an der südöstlichen Giebelwand des Bestandsgebäudes angebunden werden, zusätzlich soll er einen separaten Eingang bekommen. Der Anbau soll mit einem flach geneigten Satteldach (Neigung 22°) versehen werden, mit einer gegenüber dem Hauptgebäude um 90° gedrehten Firstrichtung und einer Firsthöhe von 4,78 m (über dem geplanten Gelände).

Für das Vorhaben wurde in etwas abgewandelter Form bereits im März 2023 eine Bauvoranfrage gestellt, für die vom Bauausschuss am 04.04.2023 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt wurde. Die Bauvoranfrage sah einen Anbau mit einer Grundfläche von 5 m x 12 m (60 m²) direkt an der südöstlichen Giebelwand (ohne Verbindungsgang) und mit einem Flachdach vor.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hirtengasse“, rechtskräftig seit dem 28.12.2000. Nach der Planung vom März 2023 hätte sich eine Überschreitung der südwestlichen Baugrenze um ca. 1,20 m (in einer Breite von 5 m) ergeben, dagegen keine Überschreitung der südöstlichen Baugrenze. Nach der vorliegenden Eingabeplanung wird diese nun auf der ganzen Länge des Anbaus (9,68 m) um im Mittel 2,80 m überschritten, die südwestliche Baugrenze dagegen nicht mehr.

Der Bauherr hat folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hirtengasse“ beantragt:

- Überschreitung der südöstlichen Baugrenze wie oben ausgeführt
- Drehung der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung auf dem Anbau um 90°
- Dachneigung auf dem Anbau nur 22° statt wie vorgeschrieben 42 - 50° bzw. 30° für Nebengebäude

sowie von folgenden „weiteren textlichen Festsetzungen“:

- Nr. 1.8.1 c): Fußbodenhöhe 274,15 m ü.N.N. statt der festgesetzten Höhe von 273,90 m (+ 0,25 m)
- Nr. 1.8.2: Abgrabung auf einer Länge von 18,5 m, einer Breite von 14,5 m und einer Tiefe von bis zu 0,5 m statt der max. zulässigen Breite von 4 m (für eine Terrasse)
- Nr. 2.1.3: Dachfarbe in grau statt ziegelrot
- Nr. 2.2.1: Dach des Anbaus entspricht in der Neigung und Ausführung nicht dem Dach des Hauptgebäudes

Die Befreiungsanträge werden damit begründet, dass

- der Anbau in Form eines kostengünstigen „Tinyhouses“ realisiert werden soll, das in seiner Form nicht veränderbar sei, wodurch sich die Baugrenzenüberschreitung und die Änderung der Firstrichtung ergebe,

- die Fertigfußbodenhöhe des Anbaus identisch zu der des Bestandsgebäudes werden soll,
- durch die Abgrabung um bis zu 50 cm das Niederschlagswasser vom Haus weggeleitet werden soll, wobei an den Grundstücksgrenzen keine Abgrabung erfolgt, sodass nachbarliche Belange nicht berührt seien,
- die Dachfarbe in derselben Farbe wie am Hauptgebäude ausgeführt werden soll,
- die niedrigerer Dachneigung gewählt wurde, um den Anbau als eigenständigen Baukörper mit niedrigerem First in Erscheinung treten zu lassen.

Eine Befreiung für eine Baugrenzenüberschreitung in geringerem Umfang wurde unter Hinweis auf vorhandene Bezugsfälle bereits in 2023 in Aussicht gestellt. Seinerzeit wurde auch eine Befreiung für ein Flachdach auf dem Anbau in Aussicht gestellt, weil der Bebauungsplan solche (begrünt) auf Nebengebäuden zulässt, solche im Baugebiet bereits vorhanden sind und der Anbau optisch wie ein Nebengebäude wirkt. Nun soll ein flach geneigtes Satteldach errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt für Satteldächer selbst auf Nebengebäuden eine Dachneigung von mind. 30° fest. Nach Meinung der Bauverwaltung ist die Befreiung hierfür aber städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch die anderen beantragten Befreiungen sind nach Ansicht der Bauverwaltung vertretbar.

Für zwei weitere beantragte Befreiungen (Berechnung der Abstandsflächen nach der heutigen BayBO statt nach Art. 6 der BayBO 1998 sowie Fenster und Türen als liegende statt stehende Rechteckformate) fehlt es an einer Festsetzung dafür im Bebauungsplan.

Der nach der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung zusätzlich notwendige Stellplatz ist auf dem Grundstück bereits vorhanden.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag für die Erweiterung des Bestandswohnhauses auf Fl.Nr. 1402/5 der Gemarkung Bad Staffelstein um einen Anbau für Wohnzwecke wird erteilt, ebenso für die folgenden, hierfür notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan „Hirtengasse“

- Überschreitung der südöstlichen Baugrenze auf einer Länge von 9,68 m und einer Tiefe von max. 3,0 m
- Drehung der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung auf dem Anbau um 90°
- Dachneigung auf dem Anbau nur 22° statt wie vorgeschrieben 42 - 50° bzw. 30° für Nebengebäude

sowie von folgenden „weiteren textlichen Festsetzungen“:

- Nr. 1.8.1 c): Fußbodenhöhe 274,15 m ü.N.N. statt der festgesetzten Höhe von 273,90 m (+ 0,25 m)
- Nr. 1.8.2: Abgrabung auf einer Länge von 18,5 m, einer Breite von 14,5 m und einer Tiefe von bis zu 0,5 m statt der max. zulässigen Breite von 4 m (für eine Terrasse)
- Nr. 2.1.3: Dachfarbe in grau statt ziegelrot
- Nr. 2.2.1: Dach des Anbaus entspricht in der Neigung und Ausführung nicht dem des Hauptgebäudes

Anlagen: Eingabeplanung

Bad Staffelstein, 04.04.2024

Gunreben
Bauamtsleiter