

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/035
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	09.01.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-88/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	14.01.2025	öffentlich

Bauantrag für den Umbau, die Erweiterung und energetische Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes zu einem Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 1785/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 13)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für den Umbau, die Erweiterung und energetische Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes zu einem Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 1785/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 13) wurde eingereicht.

Im Untergeschoss werden zwei Durchgänge zugemauert und ein Durchbruch erschaffen, um den kompletten Kellerteil in zwei Hälften zu teilen. Dabei soll eine separate kleine Wohnung (zweite Wohneinheit - WE) mit einem extra Zugang an der nördlichen Gebäudeseite entstehen. Die andere Hälfte bleibt Keller und ist über das innenliegende Treppenhaus zu erreichen.

Im Erdgeschoss wird der ehemalige Wintergarten an der südlichen Gebäudeseite komplett abgerissen und ein neuer zweigeschossiger Anbau errichtet. Durch diesen Anbau wird der Wohnbereich mit einer Küche und einem Essbereich erweitert. Zudem werden einige innenliegende Wände eingezogen.

Im Obergeschoss werden ebenfalls einige Wände abgerissen und neue eingezogen, um eine bessere Raumaufteilung zu erhalten. Im Anbau anstelle des ehemaligen Wintergartens sollen hier zwei neue Kinderzimmer und ein Bad entstehen.

Im Spitzboden werden sechs neue Dachfenster eingebaut und der zweite Spitzboden vom ersten abgetrennt und wie das restliche Haus auch energetisch saniert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße Teil II“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens ist eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze notwendig. Dieser Antrag liegt den Antragsunterlagen nicht bei, daher wurde er seitens der Bauverwaltung bei den Bauherren bzw. beim Architekten nachgefordert.

Bei dem Bauantrag für den Anbau des Wintergartens (Baugenehmigung vom 05.05.1994) wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze erteilt. Jetzt ist ein neuer Befreiungsantrag notwendig, da der Anbau wesentlich größer ist als der genehmigte Wintergarten.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für dieses Vorhaben drei Stellplätze (zwei für die WE 1 und einer für die WE 2, da diese unter 60 m² ist) auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Laut Planunterlagen werden hier sogar vier Stellplätze nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Umbau, die Erweiterung und energetische Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes zu einem Zweifamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 1785/3, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 13), sowie zur benötigten Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze wird erteilt.

Bad Staffelstein, 09.01.2025

Meißner