

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/150
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	05.05.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-27/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.05.2025	öffentlich

Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 442/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 15)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 442/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 15) wurde eingereicht.

Der Wintergarten ist an der süd-westlichen Seite des Wohngebäudes, bestehend aus einer Aluminium und Kunststoff Konstruktion, angebaut. Das Pultdach besteht aus einem Profilblech mit einer Dachneigung von 8°.

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 liegt ebenfalls im Bereich der Gestaltungssatzung des Sanierungsgebietes der Bahnhofstraße - Gründerzeitviertel der Stadt Bad Staffelstein. Hierfür wird ein Abweichungsantrag für die Nr. 4.1 „Balkone, Loggien, Laubengänge, Wintergärten“ notwendig, da laut dieser nur leichte Konstruktionen aus Stahl und Holz zugelassen sind. Die im Bauantrag angegebene Konstruktion aus Aluminium und Kunststoff ist nach der Gestaltungssatzung nicht zugelassen. Der Abweichungsantrag lag den Antragsunterlagen nicht bei, weshalb dieser vom Landratsamt Lichtenfels nachgefordert worden ist. Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Abweichungsantrag aufgrund der explizit genannten nicht zugelassenen Konstruktion nicht zugestimmt werden.

Der Wintergarten ist außerdem abstandsflächenpflichtig und muss seine Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nachweisen. Die südwestliche Abstandsflächentiefe kann jedoch nicht vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Sie ragt in das städtische Grundstück mit der Fl.Nr. 572/3, Gem. Bad Staffelstein. Dies ist nicht als öffentliche Grün- bzw. Verkehrsfläche gewidmet. Somit ist hierfür ein entsprechender Abweichungsantrag von Art. 6 Abs. 2 BayBO den Antragsunterlagen beizulegen. Dieser lag jedoch bei Eingang des Bauantrages den Antragsunterlagen nicht bei. Das Landratsamt Lichtenfels hat diesen ebenfalls beim Bauherren bzw. Entwurfsverfasser nachgefordert. Über diesen Abweichungsantrag entscheidet das Landratsamt Lichtenfels als Bauaufsichtsbehörde.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf Fl.Nr. 442/13, Gemarkung Bad Staffelstein (Badumstr. 15) wird nicht erteilt. Ebenso wird einer Abweichung von Nr. 4.1 „Balkone, Loggien, Laubengänge, Wintergärten“ der städtischen Gestaltungssatzung des Sanierungsgebietes der Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel nicht zugestimmt.

Es wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt für den Fall, dass ein Wintergarten nach den Vorgaben der städtischen Gestaltungssatzung errichtet wird.

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 1 Grundriss EG
- 1 Grundriss KG
- 1 Grundriss OG
- 1 Ansichten Nord-Ost-Süd-West
- 1 Ansicht Nord-West
- 1 Schnitt
- 2 Bilder

Bad Staffelstein, 19.05.2025

Meißner