

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/154
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	07.05.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-38/25		

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

### **Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/23, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 8)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/23, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 8) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von ca. 12,99 m x 13,50 m und einem 35° geneigtem Satteldach errichtet werden. Das Garagengebäude wird an die südwestliche Giebelwand (10,99 m x 5,99 m) angebaut. Es gibt im Erdgeschoss keinen Durchgang vom Wohnhaus zum Garagengebäude, jedoch erstreckt sich das ausgebaute Dachgeschoss bis über das Garagengebäude. Hier sollen ein Aktenraum und ein Büro entstehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Nord“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist zum einen eine Befreiung von der festgesetzten Dachneigung (Nr. 1.2 Buchstabe B) von 18° - 30° notwendig, da die Bauherren ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° errichten wollen.

Des Weiteren ist eine zweite Befreiung hinsichtlich der lärmorientierten Grundrissgestaltung (Nr. 15.2.2 Buchstabe A) notwendig, da festgesetzt wird, dass die Fenster der ruhebedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die bahnabgewandte Gebäudeseite gelegt werden sollen. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben liegen jedoch die Fenster des Schlafzimmers zur Bahn hin.

Den beiden Befreiungen kann aus Sicht der Bauverwaltung zugestimmt werden, da diese städtebaulich vertretbar sind und bereits ähnliche Fälle in der umliegenden Bebauung vorhanden sind.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf Fl.Nr. 103/23, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 8) wird erteilt.

Ebenso auch zu den zwei benötigten Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung (35° statt wie festgesetzt 18° - 30°) und zur lärmorientierte Grundrissgestaltung, da die Fenster des Schlafzimmers nicht zur bahnabgewandte Seite errichtet werden sollen.

**Anlagen:**

- 1 Lageplan mit Bauvorhaben
- 1 Planzeichnung der Ansichten Nordwest, Südost
- 1 Planzeichnung der Ansichten Südwest, Nordost
- 1 Schnitt
- 1 Grundriss Erdgeschoss
- 1 Grundriss Dachgeschoss

Bad Staffelstein, 07.05.2025

Meißner