

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/202
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	30.06.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-47/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	08.07.2025	öffentlich

### **Bauantrag für die Nutzungsänderung von Wohnung zu einer Ferienwohnung und einem Apartment auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dientzenhofer-Str. 5)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für die Nutzungsänderung von Wohnung zu einer Ferienwohnung und einem Apartment auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dientzenhofer-Str. 5) wurde eingereicht.

Die Nutzungsänderung findet in einem Nebengebäude hinter dem Haupthaus statt. Bei diesem Vorhaben soll eine Wohnung mit ca. 83,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu einer Ferienwohnung mit ca. 59,37 m<sup>2</sup> und einem Apartment mit ca. 23,75 m<sup>2</sup> umgenutzt werden.

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.

Die Bauverwaltung bewertet den Gebietstyp um das Vorhaben als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Ferienwohnung und das Apartment stellen demnach einen Beherbergungsbetrieb dar, der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dort nur ausnahmsweise zulässig ist. Demnach ist ein entsprechender Ausnahmeantrag notwendig, um die Ferienwohnung und das Apartment dort zuzulassen. Dieser Ausnahmeantrag liegt den Antragsunterlagen bei.

Auf demselben Grundstück wurde in der Bauausschusssitzung am 13.05.2025 eine Nutzungsänderung von drei Wohnungen zu einer Pension im Haupthaus genehmigt. Hierfür war ebenfalls ein Ausnahmeantrag von § 4 BauNVO notwendig, welchem auch stattgegeben worden ist.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für dieses Vorhaben zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Somit sind mit der Pension im Haupthaus, der Ferienwohnung und dem Apartment im Nebengebäude insgesamt sechs Stellplätze nachzuweisen. Diese werden in den Planzeichnungen dementsprechenden nachgewiesen.

Den Antragsunterlagen liegt ebenfalls eine Bestätigung vor, dass im Zuge der Nutzungsänderung keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung von Wohnung zu einer Ferienwohnung und einem Apartment auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dientzenhofer-Str. 5) wird erteilt.

Ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme des Gebietstyps nach § 4 BauNVO erteilt.

**Anlagen:**

- 1 Lageplan
- 1 Bauzeichnung (Grundriss)
- 1 Ausnahmeantrag von § 4 BauNVO
- 1 Bestätigung für die nicht Ausführung von baulichen Veränderungen

Bad Staffelstein, 02.07.2025

Meißner