

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/206
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	02.07.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-38/25		

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

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

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

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

Das Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von ca. 13,35 m x 13,49 m und einem 35° Krüppelwalmdach 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, allerdings erstreckt sich die Wohnfläche des ausgebauten Dachgeschosses 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 sind drei Befreiungen notwendig. Zum einen wird eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung (Nr. 1.2 Buchstabe B) von 18° bis 30° notwendig, da die Bauherren ein Krüppelwalmdach 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 ist, 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 zu Bahn hin.

Diesen beiden Befreiungen und das gemeindliche Einvernehmen wurden bereits mit der Vorlage des vorherigen Bauantrages, der in der Bauausschusssitzung am 13.05.2025 behandelt worden ist, bereits erteilt. Die Änderung vom Satteldach zu einem Krüppelwalmdach ergab sich daraus, dass bei dem Satteldach die Abstandsflächen geringfügig auf das Nachbargrundstück fielen. Die Nachbarn wollten jedoch die Abstandsflächen nicht auf ihr Grundstück übernehmen. Durch die Änderung der Dachform liegen die Abstandsflächen des Wohngebäudes mit integriertem Garagengebäude auf dem Baugrundstück der Bauherren.

Nun wird jedoch noch eine dritte Befreiung notwendig, hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, da dieser laut der aktuellen Planzeichnung bzw. Berechnung bei 0,61 liegt. Da im Bebauungsplangebiet zum Großteil eine GFZ von 0,6 festgesetzt ist und diese mit der Umplanung nur sehr geringfügig überschritten wird, sind aus Sicht der Bauverwaltung und des Landratsamtes Lichtenfels die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit kann auch hierfür das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- 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 Garage auf Fl.Nr. 103/23, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 8), sowie zu den benötigten Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung (35° statt 18° - 30°), der lärmorientierten Grundrissgestaltung und der Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,61 wird erteilt.

**Anlagen:**

- 1 Lageplan
- 1 Bauzeichnung (Grundriss EG)
- 1 Bauzeichnung (Grundriss DG)
- 1 Bauzeichnung (Entwässerungs- und Abstandsflächenplan)
- 2 Bauzeichnungen (Ansichten)
- 1 Berechnung
- 1 Befreiungsantrag

Bad Staffelstein, 03.07.2025

Meißner