

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/215
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.07.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-57/25		

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

Antrag auf isolierte Befreiung hinsichtlich der Errichtung einer Einzelgarage auf Fl.Nr. 1402/39, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 14)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Antrag auf isolierte Befreiung hinsichtlich der Errichtung einer Einzelgarage auf Fl.Nr. 1402/39, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 14) wurde eingereicht.

Es soll eine Einzelgarage (6 m x 3 m, Höhe 2,96 m) mit begrüntem Flachdach an die südwestliche Grundstücksgrenze errichtet werden.

Das Garagengebäude hält die Voraussetzungen der Verfahrensfreiheit unter Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a (Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³) und b (Garagen mit einer Fläche von bis zu 50 m²) der BayBO ein. Ebenso muss die Garage keine eigenen Abstandsflächen am vorgegebenen Standort nachweisen, da es ein Gebäude ohne Aufenthaltsraum und Feuerstätte ist, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und die Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m nicht überschreitet (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

Demnach ist für die Einzelgarage kein Bauantrag notwendig.

Jedoch liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hirtenberg“ und entspricht nicht den darin enthalten Festsetzungen. In diesem sind Garagen nur in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig (Punkt 1.6.1). Hier wurden jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon mehrere Befreiungen erteilt. Zudem ist in den Planunterlagen angegeben, dass nur eine Stauraumtiefe von 4,60 m geplant ist. Laut Festsetzung unter Punkt 1.6.3 des Bebauungsplanes muss jedoch vor der Garage ein zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück eingehalten werden. Da hier ebenfalls schon Bezugfälle in der umliegenden Bebauung vorliegen, kann dieser Befreiung ebenfalls stattgegeben werden.

Ein entsprechender Befreiungsantrag für die zwei benötigten Befreiungen liegt vor.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung hinsichtlich der Errichtung einer Einzelgarage auf Fl.Nr. 1402/39, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 14), sowie zu den zwei beantragten Befreiungen hinsichtlich des nicht Einhaltens des Garagenstandortes und der Stauraumtiefe vor der Garage wird erteilt.

Anlagen:

- 1 Befreiungsantrag
- 1 Planzeichnung

Bad Staffelstein, 03.07.2025

Meißner