

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/255
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	29.08.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-52/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	16.09.2025	öffentlich

### **TEKTUR-Antrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 2120/9, Gemarkung Bad Staffelstein (Auwaldstraße)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein TEKTUR-Antrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 2120/9, Gemarkung Bad Staffelstein (Auwaldstraße) wurde eingereicht.

Aufgrund des neuen Grundstückszuschnittes mussten die Bauherren ihr Vorhaben um ein wenige Meter nach Süden verschoben. Die Planungen des Wohnhauses bleiben gleich zum vorherig eingereichten Bauantrag. Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise mit einem 25° geneigtem Satteldach errichtet werden. Die Grundfläche beträgt ca. 147,29 m<sup>2</sup> (12,44 m x 11,84 m). Die Garage soll eine Länge von ca. 6 m und eine Breite von ca. 9 m haben. Diese wird an die nordwestliche Giebelwand mit einem direkten Zugang zum Wohnhaus angebaut. Der Kniestock des Obergeschosses soll 2,2 m betragen, somit ergibt sich eine Gesamthöhe des Wohnhauses von 8,31 m.

Dem Bauantrag ging bereits ein ähnlich lautender Vorbescheid voraus. Diesem wurde in der Sitzung am 13.05.2025 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Jedoch wurde den Bauherren vom Bauausschuss empfohlen, das Bauvorhaben stärker an die nähere Umgebung in der Auwaldsiedlung anzupassen und eine steilere Dachneigung auszuführen. Diese Änderung wurde jedoch nicht vorgenommen.

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.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung werden für dieses Vorhaben zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Den Bauantragsunterlagen liegt ein Abweichungsantrag hinsichtlich § 5 Abs. 4 Satz 1 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung bei. Hier wird festgelegt, dass zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW` s mindestens 5 m, einzuhalten ist. Als Begründung für eine Abweichung von der Stauraumtiefe wurde der Grundstückszuschnitt genannt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens hinsichtlich der Abweichung wurde für den ursprünglichen Bauantrag in der Bauausschusssitzung am 08.07.2025 (anders als im Beschlussvorschlag vorgesehen) beschlossen, weil damals von der Bindungswirkung des Vorbescheids auszugehen war. Diese besteht für das Tekturvorhaben allerdings nicht mehr.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum TEKTUR-Antrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 2120/9, Gemarkung Bad Staffelstein (Auwaldstraße) wird vorbehaltlich einer Umplanung, in der die Stauraumtiefe eingehalten wird, erteilt. Dem Abweichungsantrag von der städt. Stellplatz- und Garagensatzung wird nicht zugestimmt.

**Anlagen:**

- 1 Bauzeichnung
- 1 Lageplan mit Bauvorhaben
- 1 Berechnung

Bad Staffelstein, 12.09.2025

Gunreben  
Bauamtsleiter