

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/264
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.09.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-76/25		

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

Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 1614/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Schützenweg 6)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 1614/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Schützenweg 6) wurde eingereicht. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses soll zu einer Ferienwohnung umgenutzt werden.

Die Nutzungsänderung der Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung unterliegt der Baugenehmigungspflicht gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO, da die Voraussetzungen der Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO nicht erfüllt sind. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pferdsfelder Weg mit Schützenweg“. Dieser Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen für den Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche. Bauvorhaben in diesem Bereich werden bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Die geplante Ferienwohnung befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Nach § 13a der Baunutzungsverordnung ist dort eine einzelne Ferienwohnung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nur ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen drei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Zwei Stellplätze werden bereits für das Wohnhaus als Bestand nachgewiesen. Für die Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss wird ein zusätzlicher Stellplatz notwendig. Ein zeichnerischer Nachweis liegt den Antragsunterlagen bei.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 1614/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Schützenweg 6) und die dafür notwendige Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird erteilt.

Anlagen:

- 1 Bauzeichnung (Grundriss EG, Stellplatznachweis)
- 1 Bauzeichnung (Schnitt)
- 1 Bauzeichnung (Ansichten)
- 1 Bauzeichnung (Grundriss DG)
- 1 Antrag auf Ausnahme von § 4 Abs. 3 Nr. 2, § 13a BauNVO
- 1 Lageplan

Bad Staffelstein, 11.09.2025

Meißner