

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/265
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.09.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-74/25		

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

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Holzhauses auf Fl.Nr. 761/3, Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg, Loffeld)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Holzhauses auf Fl.Nr. 761/3, Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg, Loffeld) wurde eingereicht.

Der Antragssteller möchte das Baugrundstück so teilen, dass im Norden zwei Grundstücke mit ca. 320 m² entstehen. Auf dem östlichen Grundstück ist geplant, ein Holzhaus mit einer Grundfläche von ca. 50-60 m² zu errichten. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sollen eingehalten werden. Der Antragssteller hat vier verschiedene Modelle vorgelegt. Alle vier Varianten sind eingeschossig und entweder mit einem flachgeneigtem Satteldach oder einem Flachdach versehen. Das westlich liegende Grundstück soll evtl. verkauft werden. Hier wäre jedoch die Erschließung ein erhebliches und kostenintensives Problem für eine spätere Bebauung.

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre eine der beiden Hausvarianten mit Satteldach wünschenswert, da in der umliegenden Bebauung überwiegend Satteldächer vorhanden sind.

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.

Hinsichtlich der Erschließung des Baugrundstückes müssen die Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser noch verlegt werden. In Loffeld ist als Abwassersystem ein Trennsystem. In den Straßen „An der Lauter“ und „Oberer Weg“ liegt lediglich der Schmutzwasserkanal und kein Regenwasserkanal. Aufgrund dessen gibt es zwei Möglichkeiten und zwar entweder das Regenwasser abzuleiten oder versickern zu lassen. Bei der ersten Möglichkeit kann das Regenwasser von den Grundstücken aus direkt in die Lauter eingeleitet werden (überwiegend der Fall bei der umliegenden Bebauung). Hierfür sind die technischen Regeln des § 25 WHG, Art. 18 Abs. 1 BayWG und der technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) einzuhalten. Als zweite Möglichkeit wäre die Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglich. Hierzu sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) erforderlich.

Nach Fertigstellung sollte diese von der städtischen Kläranlage abgenommen und kontrolliert werden.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist für ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² ein Stellplatz nachzuweisen. Werden diese 60 m² Wohnfläche überschritten, muss ein zweiter Stellplatz nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Holzhauses auf Fl.Nr. 761/3, Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg, Loffeld) zur Kenntnis. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kann bei der Einreichung eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt werden.

Anlagen:

- 1 Mail
- 4 Varianten des Holzhauses
- 1 Lageplan
- 1 Lageplan mit Bauvorhaben

Bad Staffelstein, 12.09.2025

Meißner