

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/298
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	07.10.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-78/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	14.10.2025	öffentlich

Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1409/5, Gemarkung Schwabthal (Kemitzenweg in Kümmersreuth)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1409/5, Gemarkung Schwabthal (Kemitzenweg in Kümmersreuth) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in eingeschossiger Bauweise (Bungalowstil), mit einer Grundfläche von ca. 8,56 m x 13,51 m sowie einem 22° geneigten Satteldach errichtet werden. Die Garage mit einem 3° geneigten Pultdach soll auf die südöstliche Grundstückshälfte gebaut werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Es fällt nicht unter die privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern kann im Einzelfall als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dort ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung des Grundstückes an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz kann als gesichert angesehen werden, da die Leitungen bereits im öffentlichen Straßengrund verlegt sind. Es fehlen lediglich die entsprechenden Hausanschlüsse. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt. Das Einfamilienwohnhaus entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), denn dieser zeigt für das Baugrundstück Wohnbaufläche vor. Des Weiteren ist keine Beeinträchtigung des Naturschutzes, des Denkmalschutzes oder des Landschaftsbildes bzw. der natürlichen Eigenart der Landschaft zu befürchten zumal der Bauplatz bereits von Bäumen umrahmt (§ 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) und es entstehen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder anderen Verkehrseinrichtungen (§ 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB), da bereits eine Privaterschließung besteht. Zudem lässt das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) nicht befürchten.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und 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. 1409/5, Gemarkung Schwabthal (Kemitzenweg in Kümmersreuth) wird erteilt.

Anlagen:

- 1 Lageplan mit Bauvorhaben
- 1 Bauzeichnung (Grundriss, Schnitt, Abstandsflächenplan)
- 1 Bauzeichnung (Ansichten)

1 Bauantragsformular
1 Berechnung
1 Luftbild

Bad Staffelstein, 09.10.2025

Meißner