

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/304
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	08.10.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-624-83/25		

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

Vorbescheidsantrag für die Errichtung von 14 Wohneinheiten mit 7 Garagen und 15 Stellplätzen auf Fl.Nr. 1398/15, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 20)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung von 14 Wohneinheiten mit 7 Garagen und 15 Stellplätzen auf Fl.Nr. 1398/15, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 20) wurde eingereicht.

Das Wohngebäude soll in viergeschossiger Bauweise und mit einem 10° geneigtem Satteldach errichtet werden. Die ersten drei Vollgeschosse sollen identisch aufgebaut sein und jeweils aus zwei Wohnungen mit ca. 68 m² und zwei mit ca. 91 m² bestehen. Im vierten Stockwerk sollen zwei Penthouse-Wohnungen entstehen.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. In der näheren Umgebung bestehen fast nur Wohnhäuser mit max. zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (II+D). Daher fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Zudem ist in dem Vorbescheidsantrag nur ein Grundriss für das Erdgeschoss als Mustergeschoss enthalten. Es fehlt vor allem der Grundriss für die Penthouse-Wohnungen im vierten Obergeschoss. Diese hat die Bauverwaltung bereits über das Landratsamt Lichtenfels beim Architekten angefordert.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen 22 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag für die Errichtung von 14 Wohneinheiten in vier Geschossen mit 7 Garagen und 15 Stellplätzen auf Fl.Nr. 1398/15, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 20) wird nicht erteilt.

Anlagen:

- 1 Antrag auf Vorbescheid
- 1 Planzeichnung (Ansichten, Grundriss, Schnitt)
- 1 Lageplan

Bad Staffelstein, 09.10.2025

Meißner