

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/308
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	08.10.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-84/25		

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

Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 142/27, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 27)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 142/27, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 27) wurde eingereicht.

Das Einfamilienwohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem flachgeneigten Satteldach errichtet werden. An die östlich Traufwand soll ein Carport mit Abstellraum in Holzkonstruktion angebaut werden. Dieses soll mit einem Pultdach versehen werden. Die Dacheindeckung soll entweder mit Betondachsteinen oder Tonziegeln erfolgen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz – Süd“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens wären folgende Befreiungen notwendig:

- von Nr. 2.3: Im Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum entstehen darf (E+D). Das Vorhaben hat jedoch zwei komplette Vollgeschosse (II+D)
- von Nr. 2.5 Höhenfestsetzung: Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m bei E+D. Die in den Planungen angegebene Traufhöhe beträgt ca. 6 m
- von Nr. 3.3 Baugrenze: Die Baugrenze wird in nördliche Richtung um 2,04 m überschritten
- von Nr. 3.4.1 Hauptfirstrichtung: Das Wohngebäude hält die festgesetzte Hauptfirstrichtung nicht ein und soll mit der Giebelseite statt der Traufseite zur Straße errichtet werden
- von Nr. 9.1.4 Dachneigung: Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 42° - 48° festgesetzt. Das Einfamilienwohnhaus hat jedoch laut den Planzeichnungen eine Dachneigung von ca. 25°
- von Nr. 9.1.6 Dacheindeckung: Wohngebäude sind mit einer roten Dacheindeckung zu versehen. Die Bauherren möchten gerne Betondachsteine, alternativ Tonziegel in Rubinrot
- von Nr. 9.2.1 Dachform und Dachneigung Garage: Die Dachform und Dachneigung des Garagengebäudes sind dem Wohngebäude anzugleichen, beantragt ist jedoch ein Pultdach für die Garage mit einer Neigung von ca. 5°

Insbesondere für die Errichtung von zwei Vollgeschossen, die daraus resultierende Anhebung der Traufhöhe auf über 6 m, die Drehung des Dachstuhls und die stark abgeflachte Dachneigung können zu Vermeidung von Präzedenzfällen keine Befreiungen in Aussicht gestellt werden. Denn damit entstünde hier ein Baukörper, der stark von allen anderen Wohngebäuden im Baugebiet abweicht. Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze nach Norden um 2,04 m kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da solche Überschreitungen bereits mehrfach zugelassen wurden, ebenso für die Betondachsteine als Dacheindeckung.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für dieses Vorhaben zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In den Planzeichnungen wird jedoch nur ein Stellplatz nachgewiesen. Bei Einreichung eines Bauantrages müsste ein zweiter Stellplatz noch nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 142/27, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 27) wird nicht erteilt.

Anlagen:

- 1 Planzeichnung
- 1 Baubeschreibung
- 1 Bebauungsplan „Unterzettlitz – Süd“

Bad Staffelstein, 09.10.2025

Meißner