

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/333
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	29.10.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-93/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	04.11.2025	öffentlich

Bauantrag für die Nutzungsänderung der Wohnung im Kellergeschoss in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 1930/141, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 35)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Nutzungsänderung der Wohnung im Kellergeschoss in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 1930/141, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 35) wurde eingereicht.

In dem eigeschossigem Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss soll die bestehende Einliegerwohnung im Kellergeschoss als Ferienwohnung umgenutzt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Angerstraße II“. In diesem ist als Gebietsart im Bereich des betroffenen Grundstückes ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. In einem reinen Wohngebiet darf eine Ferienwohnung nur einen untergeordneten Teil der Hauptnutzung in Anspruch nehmen. Dies ist hier der Fall, da die Ferienwohnung nur einen minimalen Bereich des Kellergeschosses (ca. 32 m²) einnimmt und in den anderen Geschossen Wohnnutzung besteht. Nach § 13a Satz 2 der Baunutzungsverordnung ist in einem reinen Wohngebiet eine einzelne Ferienwohnung als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Dementsprechend wird ein Ausnahmeantrag notwendig. Dieser liegt den Antragsunterlagen bei.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für dieses Wohngebäude fünf Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dieser Nachweis liegt den Antragsunterlagen bei.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung der Wohnung im Kellergeschoss in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 1930/141, Gemarkung Bad Staffelstein (Bayernstraße 35) sowie zur Ausnahme von § 3 BauNVO wird erteilt.

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 1 Planzeichnung (Grundriss Kellergeschoss)
- 1 Ansicht (West)
- 1 Nachbarzustimmungen
- 1 Stellplatznachweis
- 1 Antrag auf Ausnahme

Bad Staffelstein, 29.10.2025

Meißner