

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/336
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	29.10.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-95/25		

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

Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 1402/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 45)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 1402/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 45) wurde eingereicht.

Das Gartenhaus soll mit einer Grundfläche von ca. 3,69 m x 3,69 m (ca. 13,32 m²), einer Firsthöhe von 2,30 m und einem flachgeneigtem Pultdach errichtet werden. Der umbaute Raum beträgt ca. 27,7 m³. Es soll auf der östlichen Grundstückshälfte errichtet werden.

Das Gartenhaus fällt mit den 27,7 m³ umbauten Raum grundsätzlich unter die Verfahrensfreiheit des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO. Die Grundfläche von 13,32 m² übersteigt jedoch die im Bebauungsplan festgesetzte Maximalgrundfläche von 7 m². Somit ist das Vorhaben nicht verfahrensfrei, sondern benötigt einen Befreiungsantrag.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtengasse – Bad Staffelstein“ und entspricht nicht dessen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Befreiung von der Nr. 1.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ notwendig. Dieser besagt, dass außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Nebengebäude und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur errichtet werden dürfen, wenn ihre addierte Gesamtfläche 7 m² nicht überschreitet und die Traufhöhe unter 2 m liegt.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem beantragten Befreiungsantrag von Nr. 1.4 zugestimmt werden, da bereits auf den Fl.Nrn. 1402/6 (Gewächshaus) und 1402/28 (Gartenhaus) ähnliche Fälle vorliegen und für diese der Befreiung zugestimmt worden ist.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf Fl.Nr. 1402/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Am Kommbühl 45) wird erteilt.

Anlagen:

1 Befreiungsantrag mit Zeichnung und Lageplan

Bad Staffelstein, 30.10.2025

Meißner