Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/371
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	27.11.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-67/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	02.12.2025	öffentlich

Bauvoranfrage für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage und Teilunterkellerung auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage und Teilunterkellerung auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2) wurde eingereicht.

In der Bauausschusssitzung am 16.09.2025 wurde die Bauvoranfrage schon einmal behandelt und das gemeindlichen Einvernehmen bei Einreichung eines Bauantrages in Aussicht gestellt. Dabei ging es darum, dass das aktuell bestehende baufällige Wohnhaus vollständig abgerissen und durch einen Neubau komplett ersetzt werden soll. Der Neubau soll sich von der Grundfläche zum Bestand nicht maßgeblich ändern und sich an der umliegenden Bebauung orientieren (Satteldach, zwei Geschosse). An der südlichen Giebelwand soll eine Doppelgarage mit darüber liegendem Wohnraum errichtet werden. Dieser Wohnraum soll mit dem aufgestockten Wohnhaus verbunden und zugänglich sein.

Nun ziehen die Antragssteller in Erwägung, das Wohngebäude bzw. die Garage teilweise zu unterkellern. Dies war kein Bestandteil der vorherigen Bauvoranfrage. Zudem wollen sie wissen, ob ihnen eine Abweichung von der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung in Aussicht gestellt werden kann, da sie die fünf Meter Stauraumtiefe zwischen Garage und Straße auf Grund des schmalen Grundstückszuschnittes nicht einhalten können.

Aus Sicht der Bauverwaltung spricht planungsrechtlich nichts gegen eine Teilunterkellerung des Wohngebäudes und der Garage, da das Wohngebäude dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) zugeordnet ist und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Es wird aber von der Bauverwaltung empfohlen, ein Bodengutachten einzuholen, um zu sehen, ob eine Unterkellerung an dieser Stelle überhaupt möglich wäre, da das Wohnhaus in der Nähe der Döberten liegt.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück im Sinne der Doppelgarage nachgewiesen. Jedoch kann aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts die in der Satzung festgelegte Stauraumtiefe von 5 m zwischen Garage und Straßengrund nicht eingehalten werden. Die Bauverwaltung würde einer Abweichung von der Stelleplatz- und Garagensatzung hinsichtlich der Stauraumtiefe vorschlagen, wenn mindestens 3 m Sichtbereich zwischen Garage und Straßengrund eingehalten wird, um den von Norden kommenden Verkehr beim Ein- und Ausfahren einsehen zu können. Um die 3 m Sichtbereich einhalten zu können, dürfte die Garage eine Tiefe von maximal ca. 5,70 m aufweisen. Eine weitere Möglichkeit wäre die Errichtung eines Doppelcarports mit nach Süden offener Außenwand. Hier müsste keine Stauraumtiefe eingehalten werden.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage und Teilunterkellerung auf

Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2) zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen kann bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrags in Aussicht gestellt werden.

Einer Abweichung von der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung wird nur zugestimmt, wenn entweder eine Stauraumtiefe zwischen Garage und Straße von mindestens 3 m eingehalten wird oder ein Carport mit nach Süden offener Wand errichtet wird, wobei die Wand mindestens in einem Abstand von 3 m zur Straße offen bleiben muss.

Anlagen:

1 Anfrage
1 Lageplan
1 Grundstücksplan (Bestand)
1 Grundstücksplan (geplant)

Bad Staffelstein, 27.11.2025

Meißner