

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/386
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	29.12.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-103/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.01.2026	öffentlich

### **Bauantrag für den Abbruch eines Wohnhauses mit Nebengebäuden, die Errichtung von 10 Wohneinheiten mit 10 Garagen und 6 weiteren Stellplätzen auf Fl.Nr. 1398/15, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 20)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Abbruch eines Wohnhauses (Bungalow) mit Nebengebäuden sowie die Errichtung von 10 Wohneinheiten mit 10 Garagen und 6 weiteren Stellplätzen auf Fl.Nr. 1398/15, Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 20) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in dreigeschossiger Bauweise und mit einem 10° geneigten Aluminium-Blechdach errichtet werden. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sollen jeweils vier Wohnungen mit einer Grundfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> oder 100 m<sup>2</sup>, im 2. Obergeschoss zwei Penthouse Wohnungen mit je ca. 161 m<sup>2</sup> entstehen.

Dem Bauantrag ging ein Vorbescheidsantrag voraus, welcher in der Bauausschusssitzung am 14.10.2025 behandelt wurde, unmittelbar zuvor fand eine Ortsbesichtigung durch den Bauausschuss statt. Damals sollte das Wohnhaus mit vier Vollgeschossen errichtet werden. Das gemeindliche Einvernehmen für den beantragten Vorbescheid wurde nicht erteilt. Dafür wurde aber das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt bei Einreichung eines Bauantrages für ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen.

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. Die Firsthöhe des beantragten Gebäudes beträgt 10,45 m über der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK), die hier identisch ist mit dem natürlichen Geländeverlauf. Die fünf benachbarten Gebäude Hirtengasse 8 – 16 haben im Unterschied zum beantragten Vorhaben zwar nur zwei Vollgeschosse, aufgrund ihrer Dachneigung von 38° beträgt deren Firsthöhe dennoch ca. 10,0 m, so dass das beantragte Vorhaben nur wenig höher werden soll. Die notwendigen Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen (siehe den im Grundrissplan UG, EG, 1. OG enthaltenen Lageplan). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,20 (GRZ I), mit Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten 0,617 (= GRZ II). Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,55. Die GRZ I und die GFZ betragen damit jeweils genau die Hälfte der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete (GRZ I = 0,4, GFZ = 1,2), der Orientierungswert für die GRZ II von 0,6 (ergibt sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) wird mit 0,617 leicht überschritten. Das Vorhaben fügt sich bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahl wegen der z.T. recht kleinen Grundstücksgrößen der benachbarten Reihenhäuser in die nähere Umgebung ein (z.B. beträgt die GFZ I der Hausnummer 10 = 0,437, die GFZ 0,875).

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen 16 Stellplätze sind nachgewiesen.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Abbruch eines Wohnhauses mit Nebengebäuden sowie die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Vollgeschossen und 10 Wohneinheiten und 10 Garagen sowie 6 weiteren Stellplätzen auf Fl.Nr. 1398/15 der Gemarkung Bad Staffelstein (Hirtengasse 20) wird erteilt.

**Anlagen:**

- 1 Berechnung
- 1 Lageplan
- 1 Bauzeichnung (Ansichten, Schnitt, Grundriss KG)
- 1 Bauzeichnung (Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG)

Bad Staffelstein, 08.01.2026

Gunreben  
Bauamtsleiter