

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/387
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	30.12.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-104/25		

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

Bauantrag für die Errichtung eines Carports mit Abstellräumen auf Fl.Nr. 35, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 6)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Errichtung eines Carports mit Abstellräumen auf Fl.Nr. 35, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 6) wurde eingereicht.

Das Carport mit Abstellräumen hat ca. eine Länge von 15 m, an der südwestlichen Seite eine Breite von ca. 5,90 m, an der nordöstlichen Seite von ca. 6,60 m und soll im Anschluss an die bestehende grenzständige Garage errichtet werden. An der südwestlichen Seite des Carports sollen vier Abstellräume integriert werden. Diese haben eine Grundfläche von jeweils ca. 2,62 m². Das Vorhaben soll in Holzkonstruktion mit einem 8° geneigten Pultdach (Blechdach) errichtet werden.

Die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO ist nicht gegeben, da der Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO festlegt, dass Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO nur mit einer Fläche bis zu 50 m² verfahrensfrei sind. In diesem Falle übersteigt das Carport jedoch dieses Maß, weshalb hier ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchzuführen ist.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Wie sich aus dem beigefügten Lageplan ergibt, ist in der näheren Umgebung des Baugrundstückes eine grenzständige Bebauung üblich. Bauplanungsrechtliche Gründe, die gegen die Erteilung des gemeindl. Einvernehmens sprechen, sind nicht ersichtlich. Vielmehr wurde dem Bauherren bereits mit Baugenehmigung vom 10.05.1995 zur Auflage gemacht, mindestens fünf Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten.

Dem Bauantrag liegt auch ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bei. Denn schon für sich alleine halten die grenzständig geplanten Carports die Gesamtlänge von max. 9 m nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht ein, erst Recht nicht im Zusammenhang mit der bestehenden Garagenwand. Ob eine Abweichung notwendig ist, ist aber vom Landratsamt zu entscheiden, denn soweit eine Grenzbebauung planungsrechtlich zulässig ist, ist eine Abstandsfläche nicht notwendig (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO, eine planungsrechtliche Vorschrift in diesem Sinne stellt auch § 34 Abs. 1 BauGB dar).

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Carports mit Abstellräumen auf Fl.Nr. 35, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 6) wird erteilt.

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 1 Bauzeichnung (Grundriss, Ansichten, Schnitt)
- 1 Abweichungsantrag

Bad Staffelstein, 08.01.2026

Gunreben
Bauamtsleiter