

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/415
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.02.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-8/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	10.02.2026	öffentlich

Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 510/2, Gemarkung Unnersdorf (Abt-Düring-Str. 11)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 510/2, Gemarkung Unnersdorf (Abt-Düring-Str. 11) wurde eingereicht.

Dem Bauantrag ging bereits ein Vorbescheidsantrag voraus, welcher in der Bauausschusssitzung am 02.12.2025 behandelt worden ist und das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden ist. Der einzige Unterschied zwischen dem Vorbescheid und dem Bauantrag ist, dass im Vorbescheid auf der Westseite des Wohnhauses zwei kleinere Zwerchgiebel geplant waren und im Bauantrag jetzt nur noch ein großer Zwerchgiebel auf der Westseite entstehen soll.

Das Wohnhaus soll dreigeschossig (Kellergeschoss als Vollgeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) mit einem 45° geneigtem Satteldach und einer Doppelgarage mit Flachdach (an der westlichen Traufseite auf Erdgeschosshöhe) errichtet werden. An der östlichen und westlichen Traufseite sollen jeweils ein Zwerchgiebel mit Schleppdach (Breite ca. 9,64 m, Dachneigung 8°) im Dachgeschoss eingebaut werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlanger-Unnersdorf Teil III“ aus dem Jahr 1989 und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens sind folgende Befreiungen notwendig:

- Von der Festsetzung 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (E + D): Das Bauvorhaben sieht drei Vollgeschosse vor, weil die Deckenunterkante des Kellergeschosses im Mittel mindestens bzw. mehr als 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche (vgl. die noch geltende Vollgeschossdefinition aus Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 i.V.m. Art. 83 Abs. 6 der aktuellen BayBO).
- von Nr. 1.4.5: Garagen und Stellplätze: Laut Bebauungsplan sind sämtliche Garagen mit einem Satteldach zu versehen. Die Doppelgarage soll mit einem Flachdach versehen werden.
- von Nr. 1.8: Flächen für Aufschüttungen: Laut Bebauungsplan sind Geländeaufschüttungen nicht statthaft. Der Bauherr möchte das Baugrundstück etwas aufschütten, um eine barrierearme Erschließung vom öffentlichen Straßenraum zum Haus und eine nicht zu steile Zufahrt zur Garage zu ermöglichen.
- von Nr. 2.1.2: Dächer (Kniestock): Laut Bebauungsplan beträgt die zulässige Kniestockhöhe 25 cm. Um eine funktionale Nutzung des Dachgeschosses zu erzielen, soll das Wohngebäude eine Kniestockhöhe von 50 – 75 cm haben.
- von Nr. 2.1.3: Dächer (Dachaufbauten): laut Bebauungsplan sind Dachaufbauten nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Diese Festsetzung wird überschritten, um eine funktionale Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen und dienen der Verbesserung des Lichteinfalls sowie der Belüftung. Die abweichende Gestaltung bleibt architektonisch harmonisch, dominiert die Dachfläche nicht und ordnet sich unauffällig in die Dachlandschaft ein.

- von Nr. 2.1.4 Dächer (Dachfarbe): laut Bebauungsplan sind die Dächer in einem rotem Farbton einzudecken. Laut den Planzeichnungen und der Baubeschreibung soll das Wohnhaus in grau bzw. mit anthrazit farbigen Dachziegeln eingedeckt werden.
- von Nr. 2.5.1 Fassaden (Farbe): laut Bebauungsplan sind helle, warme Farbtöne, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zugelassen. Es ist jedoch ein weißer Farbton für die Fassade beantragt.
- von Nr. 2.5.5 Balkonbrüstung: laut Bebauungsplan sind nur vertikale und horizontale Holzlattungen oder gemauerte Brüstungen verputzt zugelassen. Der Bauherr möchte jedoch gerne eine Glasbrüstung für den Balkon.

Die Notwendigkeit der Befreiung für drei Vollgeschosse ergibt sich aus der Hanglage des Baugrundstücks. Tatsächlich erscheint das Gebäude nach Norden und Westen nur als zweigeschossig, nach Süden und Osten wegen der auf diesen Seiten freiliegenden Kelleraußenwände dagegen als dreigeschossig.

Die Befreiung von der Festsetzung Nr. 1.8, dass im B-Planbereich Geländeaufschüttungen grundsätzlich nicht statthaft sind, kann ebenfalls aufgrund der Hanglage des Grundstücks erteilt werden.

Aufgrund der atypischen Grundstückssituation berühren beide Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Hinsichtlich der Befreiungen vom Kniestock und der Dachfarbe liegen im Bebauungsplangebiet bereits Bezugsfälle vor. Aufgrund dessen können diese sowie die anderen beantragten Befreiungen aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden, da sie die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht berühren, städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die beantragten Befreiungen von der Dach- und der Fassadenfarbe sowie der Gestaltung der Balkonbrüstung berühren die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht, sind städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Unter Nr. 2.1.3 „Dächer“ enthält der Bebauungsplan darüber hinaus die Festsetzung, dass Dachaufbauten nur in Form von Schlepp- bzw. Satteldachgauben zulässig sind. Deren addierte Gesamtbreite darf max. 1/3 der Trauflänge aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine maximale Einzelbreite von 1,5 m nicht überschreiten.

Zwerchgiebel sind in ihrer Erscheinungsform Dachaufbauten oft vergleichbar. Im Unterschied zu diesen sind (die Giebelwände) von Zwerchhäusern aber nicht auf das Dach aufgesetzt, sondern auf die Außenwand des Gebäudes. Damit handelt es sich bautechnisch nicht um Dachaufbauten. Ob die gestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten auch auf Zwerchhäuser bzw. Zwerchgiebel anwendbar wären, obwohl sie dem Wortlaut nach nicht dafür gelten, ist sehr fraglich. Deshalb wird hier nicht von einem Befreiungstatbestand für die Zwerchgiebel ausgegangen.

Des Weiteren wird ein Abweichungsantrag von Art. 6 Abs. 7 BayBO (Abstandsflächen für Garagen mit max. durchschnittlicher Höhe von 3 m) benötigt und beantragt, da die Garage im Mittel der Wandhöhe über 3 m liegt und somit abstandsflächenpflichtig ist. Darüber hat jedoch das Landratsamt Lichtenfels zu entscheiden.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 510/2, Gemarkung Unnersdorf (Abt-Düring-Str. 11) wird erteilt.

Ebenso wird den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Errichtung von drei Vollgeschossen, der

Dachgestaltung der Garage (Flachdach statt Satteldach), der Geländeauffüllung für eine barrierearme Erschließung, für den höheren Kniestock (50-75 cm statt 25 cm), für die Überschreitung der addierten Gesamtbreite der einzelnen Gauben mit max. 1/3 der Trauflänge, der Dachfarbe (anthrazit statt rot), der Fassadenfarbe (weiß statt helle, warme Farbtöne, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne) und der Balkonbrüstung (Glas statt Holzlattung oder gemauert) zugestimmt.

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 1 Planzeichnung
- 1 Befreiungsantrag

Bad Staffelstein, 09.02.2026

Meißner