

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/417
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.02.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-5/26		

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

### **Bauvoranfrage für den Abriss bestehender landwirtschaftlicher Nebengebäude und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses oder Doppelhauses auf Fl.Nr. 18, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 5)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Eine Bauvoranfrage für den Abriss bestehender landwirtschaftlicher Nebengebäude und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses oder Doppelhauses auf Fl.Nr. 18, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 5) wurde eingereicht.

Laut Lageplan der Bauvoranfrage sollen die landwirtschaftlichen Nebengebäude im hinteren nord-östlichen Grundstücksteil (Zufahrt von „An der Schran“) komplett abgebrochen werden. Dort möchte der Antragssteller gerne ein Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen oder ein Doppelhaus errichten. Das auf dem Baugrundstück westlich davon, zur Kellerstraße hin gelegene Wohngebäude stellt ein Einzeldenkmal dar.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“. Dieser Bebauungsplan ist ein sogenannter „einfacher Bebauungsplan“ (§ 30 Abs. 3 BauGB), wodurch sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den §§ 34 oder 35 BauGB richtet. In diesem Fall nach § 34 BauGB, da das Baugrundstück dem Innenbereich zugeordnet wird.

Der Bebauungsplan „Ortsranderschließung Ost – Unterzettlitz“ enthält lediglich Festsetzungen über die Höhe der Hauptgebäude (eingeschossig bis zur Dachtraufe 4 m, bei zweigeschossigen 7 m), nur Wohnhäuser und Nebengebäude zulässig, keine Gewerbebetriebe, Bebauungsgrenze, Dachneigung (eingeschossige Wohngebäude 45°, zweigeschossige von 30° bis 45°), Dacheindeckung (Palz-, Pfannen- oder Biberschwanz-Tonziegeln braun oder rot), Fassade (Außenputz Kellenwurf handglatt oder Spritzwurf, leicht getönt bis gebrochen weiß), Einfriedungen (Gesamthöhe über Straße nicht über 1,10 m, an der Straße mit einem niedrigen Stein- oder Kunststeinsockel und Metallzaunaufsatz) und für Grundflächenzahl (0,4) sowie zur Geschossflächenzahl (0,8).

Aus Sicht der Bauverwaltung spricht nichts gegen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses oder Doppelhauses unter Einhaltung der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, sofern sich das geplante Gebäude im Übrigen in die umliegende Umgebungsbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen liegen bereits mehrfach im Plangebiet vor.

Sofern die Errichtung von mehr als zwei Wohneinheiten beabsichtigt ist, sollte der Antragssteller allerdings konkretere Planungen in Form einer erneuten Bauvoranfrage einreichen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für den Abriss bestehender landwirtschaftlicher Nebengebäude und Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses oder Doppelhauses auf Fl.Nr. 18, Gemarkung Unterzettlitz (Kellerstraße 5) zur

Kenntnis und stellt das gemeindliche Einvernehmen bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrags (Wohngebäude, Mehrfamilienwohnhaus oder Doppelhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten) in Aussicht.

**Anlagen:**

1 Anfrage  
1 Lageplan mit Abbruch

Bad Staffelstein, 06.02.2026

Meißner