

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/494
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	13.04.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-31/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	21.04.2026	öffentlich

TEKTUR-Antrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Minihaus) auf Fl.Nr. 260/40, Gemarkung Unterzettlitz (Veilchenweg 7, Bad Staffelstein)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein TEKTUR-Antrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Minihaus) auf Fl.Nr. 260/40, Gemarkung Unterzettlitz (Veilchenweg 7, Bad Staffelstein) wurde eingereicht.

Der Ursprungsbauantrag wurde in der Bauausschusssitzung am 02.05.2023 positiv behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Laut den genehmigten Planzeichnungen soll das Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise und in „dreieckiger“ Form mit einer Traufhöhe von 6,30 m errichtet werden. Für das Vorhaben waren zudem eine Terrasse auf der östlichen Seite des Wohnhauses und eine Dachterrasse auf der Garage (westlich des Wohnhauses) geplant.

Inhalt des Tektur-Antrags ist die Änderung der Dacheindeckung mit einem Stehfalzdach. Demnach erhöht sich die Traufhöhe auf 8,05 m. Ebenso soll an der westlichen Traufseite statt einer Garage nur ein Stellplatz errichtet werden und dahinter ein Abstellraum mit einer Grundfläche von ca. 6,47 m² entstehen. Die Terrasse an der östlichen Gebäudeseite soll ebenfalls nicht umgesetzt werden, diese soll dafür jedoch an der südlichen Giebelwand mit ca. 13,90 m² entstehen. Der dreieckige Grundriss wird wie ursprünglich genehmigt übernommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Grasiger Weg“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens sind eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze in östliche (Wohngebäude), südliche (Terrasse) und nordwestliche (Abstellraum) Richtung und eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Dacheindeckung (Stehfalzdach statt Dachziegeln) erforderlich. Die Befreiungen können aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden, weil durch den besonderen Zuschnitt des Grundstückes (Atypik) kein Bezugsfall für das Baugebiet geschaffen wird und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Die Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses, ohne Fläche der Terrasse, beträgt 69,07 m². Demnach ist laut der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung für das Vorhaben nur ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum TEKTUR-Antrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Minihaus) auf Fl.Nr. 260/40, Gemarkung Unterzettlitz (Veilchenweg 7, Bad Staffelstein) wird erteilt.

Anlagen:

1 Bauzeichnung

Bad Staffelstein, 17.04.2026

Meißner