

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/570
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	27.05.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-46/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	16.06.2026	öffentlich

### **Antrag auf Vorbescheid für den Teilrückbau und die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer dritten Wohneinheit auf Fl.Nr. 295/1, Gemarkung Schönbrunn (Steinstraße 2)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Antrag auf Vorbescheid für den Teilrückbau und die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer dritten Wohneinheit auf Fl.Nr. 295/1, Gemarkung Schönbrunn (Steinstraße 2) wurde eingereicht.

Das bestehende Wohnhaus ist aktuell zweigeschossig und mit einem Satteldach versehen. Nun soll das Wohnhaus um ein weiteres Vollgeschoss aufgestockt werden. Durch das dritte Vollgeschoss beträgt nun die Firsthöhe des Wohnhauses ab dem natürlichen Gelände 9,19 m.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB). Demnach muss sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Das Gebiet, in dem das bestehende Wohnhaus steht, wird einem allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zugeordnet, wodurch sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung einfügt. Östlich dem Baugrundstück schließt der Bebauungsplan „Schönbrunn – Reundorfer Straße“ an. In diesem ist eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. In der umliegenden Bebauung Steinstraße/Sandstraße sind überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser mit einer ungefähren Firsthöhe von 6-7 m vorzufinden. Weiter südlich und südwestlich des Baugrundstückes sind jedoch auch dreigeschossige Wohnhäuser vorhanden mit einer Gebäudehöhe von knapp 9 m (Steinstraße 8, Sandstraße 3, 4, 9, 10). Aufgrund dessen würde sich das Vorhaben aus Sicht der Bauverwaltung in die nähere Umgebung einfügen.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für die Aufstockung des Wohnhauses zwei weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die zwei bereits vorhandenen Stellplätze werden dem Altbestand angerechnet.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Teilrückbau und die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer dritten Wohneinheit auf Fl.Nr. 295/1, Gemarkung Schönbrunn (Steinstraße 2) wird erteilt.

#### **Anlagen:**

- 1 Planzeichnung
- 1 Beiblatt
- 1 Stellplatznachweis

Bad Staffelstein, 11.06.2026

Meißner