

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/585
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	05.06.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-24/26		

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

Umplanung zum Bauantrag für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Umplanung zum Bauantrag für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2) wurde eingereicht.

Der Bauantrag wurde bereits in der letzten Bauausschusssitzung am 21.04.2026 behandelt. Es wurde der Beschluss gefasst, dass eine in Aussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens bei Errichtung einer bodentiefen Verglasung oder einem Fenster, ab einer Höhe von 50 cm gemessen vom natürlichen Gelände aus, welches sich vom südwestlichen Eckpfeiler des Garagengebäudes bis zum Durchgang an der südlichen Garagenwand erstreckt, in Betracht gezogen werden kann.

Die Bauherren haben aufgrund des genannten Beschlusses den Vorschlag des Bauausschusses eine entsprechende Umplanung vorgenommen. In dieser Umplanung ist nun in der südwestlichen Außenwand der Garage ein Fenster zwischen dem südwestlichen Eckpfeiler und dem Durchgang geplant. Allerdings ist dieses Fenster so niedrig (Oberkante Verglasung ca. 1,30 m über dem Geländevertikal), dass insbesondere bei erhöhten Sitzpositionen keine ausreichende Sicht nach draußen mehr möglich ist. Die Fensterverglasung müsste dafür bei mind. einer Höhe von 1,60 m über das Fußbodenniveau der Garage reichen. Zudem mussten die Fenster des Wohngebäudes nach denkmalfachlicher Einschätzung abgeändert werden (jetzt stehende statt vorher liegende Rechtecke). Die restliche Planung blieb unberührt.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist ein Abweichungsantrag von § 5 Abs. 3 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung notwendig. Hier ist festgelegt, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein offener Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten ist. Aufgrund der Grundstücksgröße ist die Erstellung dieser Stauraumtiefe jedoch nicht möglich. Den Antragsunterlagen liegt ein solcher Abweichungsantrag bei. Aus Sicht der Bauverwaltung kann diesem Abweichungsantrag stattgegeben werden, wenn die Bauherren das geplante Fenster in der südwestlichen Außenwand der Garage soweit nach oben erweitern, dass die Glasfläche auf eine Höhe von 1,60 m über dem Fußboden der Garage reicht und hierdurch eine bessere Einsicht in den öffentlichen Verkehrsraum der Oberlangheimer Straße gewährleistet 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.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für dieses Vorhaben zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Umplanung zum Bauantrag für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2) sowie zum Abweichungsantrag von § 5 Abs. 3 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung, hinsichtlich der nicht Einhaltung der 5 m Stauraumtiefe zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche, wird erteilt unter der Bedingung, dass das in der Garage geplante Fenster so vergrößert wird,

dass dessen Glasfläche bis mindestens 1,60 m über die Fußbodenoberkante der Garage reicht.

Anlagen:

- 1 Planzeichnung
- 1 Beschlussbuchauszug 21.04.2026
- 1 Abweichungsantrag

Bad Staffelstein, 11.06.2026

Meißner