

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/592
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	10.06.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-56/26		

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

### **Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten sowie sechs Stellplätzen und drei Garagen auf der Fl.Nr. 867, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 42)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten sowie sechs Stellplätzen und drei Garagen auf der Fl.Nr. 867, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 42) wurde eingereicht.

Der Antragssteller hat zwei Varianten des Vorhabens eingereicht.

Variante 1:

Das Wohnhaus soll in dreigeschossiger Bauweise, mit einem 10° geneigten Satteldach („Toskana Stil“) und einer Grundfläche von ca. 17,11 m x 11,23 m errichtet werden. An der nördlichen Traufwand sollen vier Balkone angebaut werden.

Variante 2:

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss (fränkisches Satteldach) und mit einer Grundfläche von ca. 17,11 m x 11,23 m errichtet werden. An der nördlichen Traufwand sollen vier Balkone angebaut werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens wären folgende Befreiungen notwendig:

- Nr. 1.3 (Beschränkung der Zahl der Wohnungen): pro Wohngebäude sind nur max. vier Wohneinheiten zulässig; beantragt sind sechs Wohneinheiten
- Nr. 2.1: zulässig sind zwei Vollgeschosse (E+D); beantragt sind drei Vollgeschosse als Normalgeschosse mit flach geneigtem Dach (III, Variante 1) und alternativ zwei Normalgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss (II+D, Variante 2)
- Nr. 2.4: die zulässige maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei E+D 4,20 m; bei Variante 1 ist die Traufhöhe deutlich höher als bei der Variante 2, jedoch überschreiten beide Varianten die festgesetzte Traufhöhe
- Nr. 1.3 (Dachneigung): die zulässige Dachneigung für Sattel- und Krüppelwalmdächer liegt zwischen 42° und 55°, für Pultdächer zwischen 10° und 30°; die Dachneigung für das Satteldach der Variante 1 beträgt aber 10°, wie sie nur für Pultdächer zulässig ist

Aus Sicht der Bauverwaltung können die Befreiungen aufgrund der besonderen Randlage des Grundstückes erteilt werden. Der Antragsteller hat einen Befreiungsantrag eingereicht, welcher jedoch nur Befreiungen hinsichtlich der Nr. 2.1 und Nr. 1.3 (Dachneigung) enthält. Dieser müsste bei Einreichung eines Bauantrages um die oben stehenden fehlenden Befreiungen ergänzt werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens wäre die Zustimmung zur Anwendung des „Bauturbo“ nach § 31 Abs. 3 BauGB. Hier kann im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiungen auch unter

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Von Seiten der Bauverwaltung wird auf die Nr. 2.2 (Dachform der Garage) des Bebauungsplanes hingewiesen. Diese setzt fest, dass Garagen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung mit max. 5° Differenz zum Wohngebäude oder einem begrüntem Flachdach herzustellen sind. Ebenso auch auf die Nr. 13.2 (Gestaltung privater Grünflächen). Es sind laut dem Bebauungsplan zwei Laub- oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. In Nr. 13.3 (Versiegelung) ist festgesetzt, dass die Garagenzufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind.

Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich die Variante 2 gestalterisch besser in die umliegende Bebauung ein als Variante 1.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für dieses Vorhaben neun Stellplätze (drei Wohnungen unter 70<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Wohnungen über 70m<sup>2</sup>) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschusses der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten sowie sechs Stellplätzen und drei Garagen auf der Fl.Nr. 867, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 42) zur Kenntnis.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens oder die Zustimmung nach § 36a BauGB kann bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages zur Variante 2 in Aussicht gestellt werden. Ebenso auch zu den benötigten Befreiungen hinsichtlich der Nrn. 1.3 (Anzahl zulässige Wohneinheiten 6 statt 4), 2.1 (Anzahl der Vollgeschosse II+D statt E+D) und 2.4 (Traufhöhe über 4,20 m).

### **Anlagen:**

- 1 Anfrage
- 1 Planzeichnung Variante 1
- 1 Planzeichnung Variante 2
- 1 Befreiungsantrag

Bad Staffelstein, 11.06.2026

Meißner