

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/672
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	20.08.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-70/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	15.09.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 113, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 1)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 113, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 1) wurde eingereicht.

Es ist ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung geplant. Der Antragssteller fragt in seiner Bauvoranfrage konkret nach, ob es hinsichtlich der Ausführung des Kniestocks besondere baurechtliche Vorgaben zu beachten gibt. Ebenso erläutert er, dass die Einliegerwohnung als Ferienwohnung genutzt werden soll.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB), es muss sich hinsichtlich der Art und des Maßes in die umliegende Bebauung einfügen. In der umliegenden Bebauung sind überwiegend eingeschossige Wohnhäuser (Peuntweg 3, 5 oder Kellerweg 2) mit ausgebautem Dachgeschoss, aber auch mehrere zwei geschossige Wohnhäuser (nordöstlich, Peuntweg 6 oder Kellerweg 4, 6) vorhanden. Hinsichtlich der Ausführung des Kniestockes sind hier keine baurechtlichen Vorgaben zu beachten, da im Bereich des Baugrundstückes kein Bebauungsplan vorliegt. Demnach würde sich hier aufgrund der umliegenden Bebauung aus Sicht der Bauverwaltung auch ein höherer Kniestock einfügen.

Die geplante Ferienwohnung in der Einliegerwohnung befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Nach der Baunutzungsverordnung ist dort eine einzelne Ferienwohnung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nur ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2, § 13a BauNVO). Es ist dem Bauantrag ein entsprechender Ausnahmeantrag von § 4 Abs. 3 Nr. 1, § 13a Satz 2 BauNVO mit Begründung beizulegen.

Im Jahre 2022 wurde bereits schon einmal eine Bauvoranfrage für das Baugrundstück gestellt. Hier war jedoch das Problem, dass das Grundstück vollständig im Überschwemmungsgebiet des HQ 100 lag. Demnach wäre eine bauliche Anlage nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG zulässig gewesen. Ebenso war zur damaligen Zeit auch die hochwasserangepasste Bauweise und der Ausgleich des Retentionsraums relevant. Seit der neuen Berechnung des HQ 100 liegt das Grundstück nun nicht mehr im Überschwemmungsgebiet.

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung muss für eine Wohnung unter 70 m² ein Stellplatz, bei über 70 m² zwei Stellplätze sowie für die Ferienwohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks- Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf Fl.Nr. 113, Gemarkung Horsdorf (Peuntweg 1) zur Kenntnis und kann bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrags das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht stellen, auch für einen Dachgeschossausbau mit Kniestock.

Anlagen:

1 Anfrage
1 Lageplan

Bad Staffelstein, 11.09.2026

Meißner