

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/708
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	07.10.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-95/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.10.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung von fünf Wohneinheiten und acht Stellplätzen auf Fl.Nr. 869, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 39)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Wohneinheiten und acht Stellplätzen auf Fl.Nr. 869, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 39) wurde eingereicht.

Das Mehrfamilienwohnhaus soll in dreigeschossiger Bauweise mit einem 8° geneigten Satteldach errichtet werden. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sollen jeweils zwei Wohnungen und eine weitere im 2. Obergeschoss entstehen. Fünf der acht Stellplätze sollen im Erdgeschoss ins Wohngebäude integriert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Gartenstraße“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens werden folgende Befreiungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt:

- a) Nr. 1.3 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen: Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf vier je Wohngebäude:

Der Antragssteller plant allerdings fünf oder sechs Wohneinheiten im Wohngebäude.

- b) Nr. 2.1 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen: Zulässige Zahl der Vollgeschosse = 2 (E + D)

Um mehr Wohnnutzung zu ermöglichen, beantragt der Antragssteller drei Vollgeschosse.

- c) Nr. 2.3 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen: Zulässige max. Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4

Aufgrund des geplanten dritten Vollgeschosses kann die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,4 nicht eingehalten werden. Eine konkrete Berechnung liegt hier allerdings noch nicht vor. Die Bauverwaltung hat diese beim Architekten angefordert, um zu sehen, um wie viel diese Festsetzung überschritten werden soll.

- d) Nr. 3.2 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen: Baugrenze

Das Wohngebäude überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze (Nr. 3.2) in nördliche und westliche Richtung.

- e) Nr. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften: Dachneigung

Festgesetzt ist, dass die Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächer beidseitig gleich sein muss und zwischen 42° und 55° liegen soll. Beim Pultdach hingegen sollte diese zwischen 10° und 30° liegen. Laut Planunterlagen ist jedoch ein Satteldach mit 8° Dachneigung geplant.

- f) Nr. 2.4 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen: Traufhöhe

Festgesetzt ist eine max. traufseitige Wandhöhe bei E+D von 1,20 m. Diese Festsetzung wird mit den beantragten drei Vollgeschossen deutlich überschritten.

Die erforderlichen Befreiungen können aus Sicht der Bauverwaltung allerdings erteilt werden, da im Plangebiet bereits mehrere Bezugsfälle zu diesen Befreiungen vorliegen. So wurden z. B. für die Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienwohnhaus auf Fl.Nr. 867, Gem. Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 42), welche in der Bauausschusssitzung am 16.06.2026 positiv behandelt worden ist, schon Befreiungen von den Nrn. 1.3 (Anzahl zulässige Wohneinheiten 6 statt 4), Nr. 2.1 (Anzahl der Vollgeschosse II+D statt E+D) und Nr. 2.4 (Traufhöhe über 4,20 m) in Aussicht gestellt.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für dieses Vorhaben acht Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Laut Planzeichnung werden drei offene Stellplätze und fünf Stellplätze auf Höhe des Erdgeschosses im nördlichen Teil des Wohnhauses nachgewiesen. Für die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss und für die Wohnung im 2. Obergeschoss sind jeweils zwei Stellplätze notwendig. Für die beiden Wohnungen im Erdgeschoss ist jeweils nur ein Stellplatz notwendig.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Wohneinheiten und acht Stellplätzen auf Fl.Nr. 869, Gemarkung Bad Staffelstein (Bischof-von-Dinkel-Str. 39) zur Kenntnis und stellt bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages mit den notwendigen Befreiungen (der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen: Nr. 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Nr. 2.1 Zahl der Geschosse, Nr. 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), Nr. 3.2 Baugrenze, Nr. 2.4 Traufhöhe, von Nr. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften: Dachneigung) das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Anlagen:

- 1 Planzeichnung
- 1 Begleitschreiben mit den Befreiungen

Bad Staffelstein, 09.10.2026

Meißner