

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/766
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	03.04.2024
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	09.04.2024	öffentlich

### **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit unterkellertem Carport auf Fl.Nr. 279 der Gemarkung Wolfsdorf**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Satteldach und einem unterkellerten Carport auf Fl.Nr. 279 der Gemarkung Wolfsdorf (Romansthaler Str.) wurde eingereicht. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wolfsdorf – Heckenanger“, so dass es sich um einen sog. Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs handelt. Die Satzung enthält auf dem Baugrundstück einen Standortvorschlag für ein Gebäude. Dieser sieht ein Gebäude vor, das teilweise auch auf der nordwestlich angrenzenden Fl.Nr. 279/2 liegt. Ohne Erwerb einer Teilfläche dieses Grundstücks kann der Standortvorschlag daher nicht umgesetzt werden. Im Vergleich zum Standortvorschlag haben die Bauherren ihr Bauvorhaben daher nach Nordosten verschoben, zumal ihr Grundstück nach Südwesten hin schmaler wird und hier weniger Platz für ein Wohngebäude bietet. Die weiter im Norden festgesetzte Baugrenze wird nicht überschritten.

Hinzu kommt, dass das Vorhaben nach beiden Seiten hin die Mindestabstandsfläche von 3,0 m einhalten müsste. Im Nordwesten grenzt das unterkellerte Carport direkt an die Fl.Nr. 279/2, obwohl auch hier wegen der Höhe der geplanten Grenzbebauung die Mindestabstandsfläche von 3,0 m notwendig ist. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks haben dem Bauvorhaben bzw. einer Abstandsflächenübernahme auf ihr Grundstück noch nicht vollständig zugestimmt. Hier finden noch Gespräche statt. Daneben haben die Bauherren zu dieser Seite hin eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragt. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Landratsamt.

Auf der südöstlichen Seite grenzt das Baugrundstück an die hier ca. 2 m breite Fl.Nr. 279/1, die im Eigentum der Stadt Bad Staffelstein steht. Zu dieser hält das Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Abstandsflächenplan nur eine Abstandsflächentiefe zwischen 1,93 und 2,75 m ein, die restliche Abstandsfläche liegt auf dem städtischen Grundstück. Die Bauherren haben daher um eine Zustimmung zur Übernahme der restlichen Abstandsfläche bis zur Tiefe von 3,0 m durch die Stadt Bad Staffelstein gebeten.

Da das städtische Grundstück wegen seines schmalen Zuschnitts de facto nicht eigenständig bebaubar ist, wird seitens der Bauverwaltung vorgeschlagen, die Zustimmung zur Übernahme der auf dem beigefügten Abstandsflächenplan rot eingetragene Abstandsfläche auf Fl.Nr. 279/1 zu erteilen.

Die beiden notwendigen Stellplätze sind in den Bauvorlagen nachgewiesen.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stadt Bad Staffelstein stimmt einer Übernahme der im Abstandsflächenplan rot eingezeichneten Abstandsfläche von 12 m Länge und einer Tiefe von 0,25 m bis 1,07 m (7,92 m<sup>2</sup>)

auf Fl.Nr. 279/1 der Gemarkung Wolfsdorf zu und erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit unterkellertem Carport auf der angrenzenden Fl.Nr. 279.

**Anlagen:**

Bauantragspläne

Bad Staffelstein, 04.04.2024

Gunreben  
Bauamtsleiter