Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/368
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	26.11.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-98/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	02.12.2025	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Tiny Houses auf Fl.Nr. 222/3, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Straße)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Tiny Houses auf Fl.Nr. 222/3, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Straße) wurde eingereicht.

Das Tiny House hat eine bebaute Fläche von ca. 32 m² und eine Nutzfläche von ca. 27 m². Es soll mit einem Flachdach und in Holzkonstruktion errichtet werden. Es soll als Alterswohnsitz dienen. Laut beigefügten Lageplan soll das Tiny House im südlichen Grundstücksteil entstehen.

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.

Das Grundstück liegt nicht direkt an einer öffentlichen Straße. Die Zuwegung und Erschließung erfolgt lediglich über einen Privatweg (Fl.Nrn. 30, 31, 227). Der Antragssteller hat hierfür ein dauerhaftes Nutzungsrecht. Jedoch ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht nicht personenbezogen sondern grundstücksbezogen. Somit müsste für die Fl.Nr. 222/3 ein zusätzliches Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht an dem Privatweg eingetragen werden. Die Anwesen Reundorfer Straße 11a und 11b sind ebenfalls nur über diesen Privatweg zugänglich und erschlossen. Die Kosten für die private Erschießung haben die Antragssteller vollständig zu tragen.

Auf dem Baugrundstück verlaufen zwei städtische Kanalleitungen. Eine davon im südlichen und die andere im nördlichen Grundstücksteil. Eine Grunddienstbarkeit für ein Rohr- und Kabelleitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Staffelstein liegt hier vor. Demnach wäre es entweder notwendig, das Tiny House etwas mittiger ins Grundstück zu setzten, um die Kanalleitung nicht zu überbauen. Wenn der Standort jedoch nicht versetzt werden soll, müsste die Kanalleitung im südlichen Grundstücksteil umverlegt werden. Die Kosten und den Aufwand hierfür müssten vom Bauherren übernommen werden.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist für dieses Vorhaben ein Stellplatz auf dem Grundstücks nachzuweisen. Dies ist aufgrund der Grundstücksgröße jedoch unproblematisch.

Beschlussvorschlag

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Tiny Houses auf Fl.Nr. 222/3, Gemarkung Schönbrunn (Reundorfer Straße) kann bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt werden, wenn das Tiny House so errichtet wird, dass es die städtischen Kanalleitungen nicht überbaut oder die im südlichen Grundstücksteil liegende Kanalleitung auf Kosten des Bauherren umverlegt wird. Zudem muss die Erschließung (Zuwegung, Anschluss an die Wasser- und Kanalleitung) des Baugrundstückes grundbuchamtlich gesichert werden.

Anlagen:

1 Anfrage
1 Lageplan
1 Grundriss, Ansicht
2 Lagepläne mit Wasser- und Kanalleitung

Bad Staffelstein, 27.11.2025

Meißner