

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/418
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.02.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	10.02.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Tinyhouses 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.

Dieser Bauvoranfrage ging bereits eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, welche in der Bauausschusssitzung am 02.12.2025 behandelt worden ist. Da auf dem Baugrundstück zwei städtische Kanalleitungen (eine im südlichen und eine im nördlichen Grundstücksteil) verlaufen, hat man den Bauherren gebeten, das geplante Tiny House entweder etwas mittiger ins Grundstück zu setzen oder wenn der Standort beibehalten werden soll, eine Umverlegung der im südlichen Grundstücksteil liegenden Kanalleitung veranlassen. Die Kosten und den Aufwand hierfür müsste der Bauherr tragen.

Nun hat der Bauherr den Standort des Tiny Houses etwas nach Norden versetzt, um die im südlichen Grundstücksteil liegende Kanalleitung nicht zu überbauen. Das Tiny House hat eine Länge von ca. 10 m und eine Breite von ca. 3 m. Es soll mit einem Flachdach errichtet werden und als Alterswohnsitz dienen. Zudem soll es etwas erhöht gebaut werden aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains.

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 Gemarkung Schönbrunn). Der Antragssteller hat hierfür ein dauerhaftes Nutzungsrecht. Jedoch ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht nicht personenbezogen sondern grundstückbezogen. 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 Erschließung haben die Antragssteller vollständig zu tragen.

Ebenso liegt das Grundstück im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Laut dem Anschreiben ist der Antragssteller offen dafür, bauliche Maßnahmen zu treffen, um das Problem im Überschwemmungsgebiet lösen zu können. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung muss jedoch das Landratsamt Lichtenfels prüfen (vgl. § 78 Abs. 5 WAG).

Für die beiden städtischen Kanalleitungen (eine im südlichen und eine im nördlichen Grundstücksteil), die auf dem Baugrundstück liegen, liegt eine Grunddienstbarkeit für eine Rohr- und Kabelleitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Staffelstein vor.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung ist für dieses Vorhaben ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies ist jedoch aufgrund der Grundstücksgröße 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 Bauantrags in Aussicht gestellt werden.

Die Erschließung (Zuwegung, Anschluss an die städtische Wasser- und Kanalleitung) des Baugrundstückes muss grundbuchamtlich gesichert werden.

Anlagen:

- 1 Anfrage
- 1 Lageplan mit Bauvorhaben
- 1 Planzeichnung (Grundriss, Ansicht)

Bad Staffelstein, 12.02.2026

Meißner