

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/438
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	02.03.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-14/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	10.03.2026	öffentlich

### **Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Carport und Garage sowie einer Garage mit privater Werkstatt auf Fl.Nr. 54/5, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 13)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Carport und Garage sowie einer Garage mit privater Werkstatt auf Fl.Nr. 54/5, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 13) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem 30° geneigten Satteldach errichtet werden. Die Garage und das Carport werden nordöstlich an die Traufseite des Einfamilienwohnhauses mit einem 22° geneigten Satteldach angebaut. Hinter der Garage ist noch ein Technikraum mit einem 8° geneigten Flachdach geplant. Die Garage mit der privaten Werkstatt (Flachdach, Dachneigung 7°) wird im nördlichen Grundstücksteil mit einer Grundfläche von ca. 10 m x 9 m grenzständig errichtet. Die Einliegerwohnung entsteht im Erdgeschoss mit ca. 15,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der „Einbeziehungssatzung Wolfsdorf – Am Pilgerweg“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt hier nach § 34 BauGB. Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, was hier der Fall ist. Unter Punkt 1 der verbindlichen Festsetzungen steht, dass für das Baugrundstück (Fl.Nr. 54/5) zwei großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu halten sind. Eine Pflanzliste mit Vorschlägen für solche Bäume ist in der Satzung enthalten. In den Antragsunterlagen ist jedoch nur ein Baum eingezeichnet. Die Bauherren wurden durch das Landratsamt Lichtenfels aufgefordert, ihre Planunterlagen dementsprechend zu überarbeiten und den zweiten Baum in den Bauzeichnungen nachweisen und auch nach der Fertigstellung des Vorhabens umzusetzen.

Die nordöstliche Abstandsfläche der Garage mit Carport liegt nicht vollständig auf der Fl.Nr. 54/5. Ebenso auch die nordöstliche Abstandsfläche der Garage mit privater Werkstatt nicht. Den Antragsunterlagen liegt hierfür ein Antrag auf Abstandsflächenübernahme auf die Fl.Nr. 54/4 bei. Für die nordwestliche Wandseite der Garage mit privater Werkstatt ist keine Abstandsfläche erforderlich, da der Werkstatttraum ohne gewerbliche Nutzung (und Feuerstätte) keinen Aufenthaltsraum darstellt und das Gebäude eine Länge von unter 9 m aufweist und die Höhe unter 3 m liegt.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen drei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Carport und Garage sowie einer Garage mit privater Werkstatt auf Fl.Nr. 54/5, Gemarkung Wolfsdorf (Pilgerweg 13) wird vorbehaltlich des Vorliegens des zeichnerischen Nachweises der beiden großkronigen Bäume erteilt.

**Anlagen:**

1 Abstandsflächenübernahme

5 Bauzeichnungen

3 Berechnungen (2 Wohnflächenberechnungen, 1 Stellplatzberechnung)

Bad Staffelstein, 05.03.2026

Meißner