

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/488
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	07.04.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-24/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	21.04.2026	öffentlich

### **Bauantrag für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2) wurde eingereicht.

Das aktuell bestehende baufällige Wohnhaus soll vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll in zweigeschossiger Bauweise mit einem 22° geneigten Satteldach errichtet werden. An der südlichen Giebelwand soll eine Doppelgarage mit darüber liegendem Wohnraum errichtet werden. Die Garagentore sollen in elektrischer Bauweise ausgeführt werden, um ein schnelles Öffnen gewährleisten zu können und die Standzeit vor der Garage zu reduzieren. Die Bauherren wären dazu bereit, um die Verkehrssicherheit bei Sichtbehinderung zusätzlich zu erhöhen, einen Verkehrsspiegel auf dem Baugrundstück anzubringen.

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.

In der umliegenden Bebauung ist eine geschlossene Bauweise üblich. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes können die Abstandsflächen nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die nördliche und westliche Abstandsfläche kommt auf dem öffentlichen Straßengrund zu liegen. Dies ist nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO möglich, jedoch nur bis zu deren Mitte. Des Weiteren kann die östliche Abstandsfläche nicht nachgewiesen werden, da das Wohnhaus direkt auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut wird. Demnach liegt ein entsprechender Abweichungsantrag hierfür den Antragsunterlagen bei. Über diesen Abweichungsantrag hat jedoch das Landratsamt Lichtenfels zu entscheiden.

Dem Bauantrag gingen bereits zwei ähnlich lautende Bauvoranfragen voraus, für welche das gemeindliche Einvernehmen bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages in Aussicht gestellt wurde. Die erste Bauvoranfrage, die am 16.09.2025 behandelt wurde, war ziemlich genau so beantragt wie der Bauantrag. In der Bauvoranfrage, die am 02.12.2025 behandelt wurde, wurde zusätzlich eine Teilunterkellerung des Wohngebäudes und der Garage in Betracht gezogen (wurde jedoch im Bauantrag nicht umgesetzt). Außerdem wurde damals angefragt, ob eine Abweichung von der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung in Aussicht gestellt werden kann, da die fünf Meter Stauraumtiefe zwischen Doppelgaragen und Straße auf Grund des schmalen Grundstückszuschnittes nicht eingehalten werden können.

Eine Zustimmung für einen entsprechenden Abweichungsantrag wurde in Aussicht gestellt, wenn entweder eine Stauraumtiefe zwischen Garage und Straße von mindestens drei Metern eingehalten oder ein Carport errichtet wird. Bei der Errichtung eines Carports muss die südliche Wand mindestens in einem Abstand von drei Metern zur Straße offen bleiben.

Laut den Planzeichnungen des Bauantrags hat die Doppelgarage eine Tiefe von ca. 5,99 m und hält in Folge dessen die 3 m Stauraumtiefe nicht ein. Auch die zweite angebotene Variante, ein seitlich offenes Carport zu errichten, wurde von den Bauherren nicht aufgegriffen. Aufgrund dessen kann aus Sicht der Bauverwaltung einer Abweichung von der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung nicht zugestimmt werden.

## **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 126, Gemarkung Uetzing (An der Döberten 2) wird nicht erteilt.

### **Anlagen:**

2 Lagepläne

1 Abstandsflächenplan

4 Planzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)

1 Bestandsfoto

1 Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen)

1 Antrag auf Abweichung Stellplatzsatzung

Bad Staffelstein, 17.04.2026

Meißner