

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/495
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	13.04.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-32/26		

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

### **Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 784/1, Gemarkung Wolfsdorf (Vierzehnheiligenweg 13, Romansthal)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 784/1, Gemarkung Wolfsdorf (Vierzehnheiligenweg 13, Romansthal) wurde eingereicht.

Die Doppelgarage hat eine Breite von 10 m und eine Tiefe von 8 m (Grundfläche 80 m<sup>2</sup>). Sie soll mit einem begrünten Flachdach errichtet werden.

Die nördliche Abstandsfläche kann nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, da die Doppelgarage von der südlichen Außenwand zur Grundstücksgrenze nur 1,50 m Abstand hält. Demnach ist ein Antrag auf Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 784, Gem. Wolfsdorf notwendig. Dieser liegt den Antragsunterlagen bei, darüber entscheidet das Landratsamt Lichtenfels.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Romansthal“. Vorhaben in diesem Bereich werden bauplanungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zugeordnet. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

In der Satzung ist festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein Baum in Hochstammqualität zu pflanzen und zu unterhalten ist. Laut den Planzeichnungen sollen auf dem Baugrundstück drei Bäume gepflanzt werden. Demnach wäre die verbindliche Festsetzung der Satzung erfüllt.

Der Neubau der Doppelgarage wurde als Vorlage im Genehmigungsverfahren eingereicht, mit Option, dass die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln ist, falls die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Vorlage im Genehmigungsverfahren kann in diesem Fall nicht durchgeführt werden, da das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, sondern nur im Geltungsbereich der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Romansthal“. Demnach ist ein Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchzuführen.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindlich Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 784/1, Gemarkung Wolfsdorf (Vierzehnheiligenweg 13, Romansthal) wird erteilt.

#### **Anlagen:**

- 1 Lageplan mit Bauvorhaben
- 1 Planzeichnung
- 1 Antrag auf Abstandsflächenübernahme

Bad Staffelstein, 17.04.2026

Meißner