

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/688
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	10.09.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	15.09.2026	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern auf den Fl.Nrn. 476, 476/7, 522, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 74)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern auf den Fl.Nrn. 476, 476/7, 522, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 74) wurde eingereicht.

Es sind drei Häuser in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Im Erdgeschoss sollen Gewerbeflächen oder Ferienwohnungen entstehen, jedoch steht die endgültige Nutzung noch aus. Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sollen jeweils zwei Ferienwohnungen entstehen. Für den Ausbau des Dachgeschosses ist ein Kniestock von 1 m geplant. Die Häuser sollen mit einem 38° geneigten Satteldach und einer Schleppgaube mit 17° versehen werden. Es ist ebenfalls eine großzügige Photovoltaikanlage und mehrere Wallboxen an den Parkplätzen geplant. Ebenso ist eine Doppelgarage (begrüntes Flachdach) mit Fahrradkeller und Technikraum geplant.

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. Ebenso liegen die Fl.Nrn. 476, 476/7 im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung im Bereich der „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel Bad Staffelstein“. Demnach müssen bei den beiden Mehrfamilienwohnhäusern auf den beiden betroffenen Grundstücken die Vorgaben der Gestaltungssatzung berücksichtigt werden. Unter der Nr. 5.1 heißt es, dass Photovoltaikanlagen außerhalb des Ensemblebereiches nur abweichend zugelassen sind.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung muss für Ferienwohnungen jeweils nur ein Stellplatz nachgewiesen werden. Demnach müssten für jedes Haus mindestens sechs Stellplätze nachgewiesen werden (5 Ferienwohnungen und eine Gewerbeeinheit oder eine weitere Ferienwohnung). Werden allerdings Mietswohnungen geplant, kann sich der Stellplatzbedarf erhöhen, da hier die Wohnfläche der einzelnen Wohnungen ausschlaggebend ist. Die endgültige Nutzung muss im Bauantrag angegeben sein. Werden in den Gebäuden – wie angefragt – nur Ferienwohnungen errichtet, handelt es sich um reine Gewerbeobjekte und nicht um Wohngebäude. Auch in diesem Fall wären die Gebäude hier aber zulässig, weil Gebäude mit (teilweise oder vollständig) Ferienwohnungen in einem Mischgebiet als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind (§ 13a Satz 1 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Auf der Fl.Nr. 476 befinden sich zudem an der nördlichen Grundstücksseite Parkplätze für das Restaurant „Athene“ (Fl.Nr. 521, Bahnhofstr. 76). Hierfür gibt es eine entsprechende Grundstücksverordnung. Diese Stellplätze sollen auch weiterhin an der Stelle verbleiben. Unter den Stellplätzen verläuft allerdings auch die städtische Kanalleitung. Aufgrund dessen wurde beim Amtsgericht Lichtenfels ein Grundbuchauszug für die beiden Grundstücke (Fl.Nrn. 476, 476/7) angefordert. Dieser liegt dem Stadtbauamt noch nicht vor. Der Verlauf der Kanalleitung soll laut den Antragsstellern jedoch nicht geändert werden. Es soll zusätzlich für das Vorhaben eine Wasserzisterne mit ca. 15.000 Litern errichtet werden.

Ein Anschluss an die städtische Wasser- und Kanalleitung ist möglich. Es müssen jedoch zwei zusätzliche Hausanschlüsse gelegt werden. Hierfür muss die Bahnhofstraße aufgerissen werden. Die Kosten für die Anschlüsse sowie für die Leitungen im Privatgrund muss der Bauherr selbst tragen.

Hinsichtlich Naturschutz und Hochwasser gibt es für alle drei Gebäude keine Einschränkungen.

Die westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 522 zur Fl.Nr. 521 ist noch nicht amtlich vom Vermessungsamt aufgenommen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens soll die Grundstücksgrenze begradigt werden, um von der Fl.Nr. 476 direkt auf die Fl.Nr. 522 fahren zu können.

Die Doppelgarage soll aufgrund des Anbaus des Fahrradkellers und Technikraumes an der südlichen Grundstücksgrenze eine Gesamtlänge von über 9 m aufweisen. Demnach ist ein Abweichungsantrag von Art. 6 BayBO notwendig, da dieser nur eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässt. Über diesen Abweichungsantrag hat jedoch das Landratsamt Lichtenfels zu entscheiden.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss der Stadt Bad Staffelstein nimmt die Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Häusern mit 5 Ferienwohnungen und einer Gewerbeeinheit im EG (oder 6 Ferienwohnungen) auf den Fl.Nrn. 476, 476/7, 522, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstr. 74) zur Kenntnis und kann bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages das gemeindliche Einvernehmen erteilen, wenn die Vorhaben der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein entsprechen. Für das auf Fl.Nr. 522 geplante Gebäude wäre die Erschließung über die Fl.Nr. 476 grundbuchrechtlich zu sichern.

Anlagen:

- 1 Anfrage
- 1 Lageplan mit Bauvorhaben
- 2 Grundrisse

Bad Staffelstein, 14.09.2026

Meißner