

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 25.03.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zum Neubau von 4 Reihenhäusern mit jeweils 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Steinbacher Hauptstr. 15, Fl.Nr 14, Gmkg. Steinbach durch Fa. Simpel Wohnbau GmbH			

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat wie folgt beraten:

Die alte Hofstelle der Familie Paulus soll abgebrochen und mit 4 Reihenhäusern mit jeweils drei Wohneinheiten bebaut werden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll die Zufahrt entstehen. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt nach Süd-West. Die Reihenhäuser sind mit zwei Voll- und Dachgeschoss (als Vollgeschoss) geplant. Das Satteldach erhält eine Dachneigung von ca. 22°. In der Umgebung befinden sich 3 und 4 geschossige Gebäude. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als M „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Hinweis der Gemeindewerke:

Das Grundstück verfügt bereits über einen Trinkwasseranschluss. Die Kosten für eine Änderung des bestehenden Anschlusses sind im Rahmen des § 8 Wasseranschlusssatzung des Marktes Cadolzburg vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Hinweis zur Entwässerung: Das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

Hinweis der Straßenverkehrsbehörde:

Durch das Bauvorhaben entwickelt sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aus und zum Baugrundstück. Es wird daher dem Bauherrn empfohlen, bei der Einmündung des geplanten Privatweges in die Steinbacher Hauptstraße einen ordentlichen Sichtwinkel auszubilden.

Es sollte sich auch die Frage stellen, ob man eine derart verdichtete Bauweise will. Vielmehr sollte für das freie Gesamtgelände zwischen der Steinbacher Hauptstraße im Süden und Osten sowie dem derzeit bestehenden und nicht ausgebauten Weg im Westen (siehe Lageplan) eine Überplanung im Hinblick auf eine materielle Infrastruktur durchgeführt werden. Dabei könnte man gezielter auf die Beibehaltung der vorhandenen ländlichen Dorfstruktur eingehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt in Steinbach inmitten des alten Ortskerns. Nach Auffassung der Verwaltung liegt das Bauvorhaben zur Hälfte im Außenbereich. Eine abschließende Beurteilung hierüber erfolgt durch das Landratsamt.

MGR Strobl führt aus, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks grundsätzlich wünschenswert wäre. Die beantragte Bebauung ist seiner Meinung nach zu dicht. Seitens der Verwaltung sollte sich tatsächlich über den gesamten Bereich Gedanken gemacht werden.

Frau Krämer hat Bedenken betreffend dem vermehrt auftretenden Verkehr (der durch diese vielen Wohneinheiten entsteht) nicht nur im Ortsteil Steinbach, sondern auch bei der Ortsdurchfahrt Cadolzburg.

Der Bau- und Umweltausschuss hat den Marktgemeinderat mit 5 : 3 Stimmen empfohlen:

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, dem Marktgemeinderat zu empfehlen, zu dieser Bauvoranfrage (gdl. BV 18/2019) das gemeindliche Einvernehmen für die geplanten Wohnhäuser a – f grundsätzlich in Aussicht zu stellen.

Nach Auffassung des Ausschusses fügen sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die Steinbacher Hauptstraße erschlossen. Die geplanten neuen Reihenhäuser können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Gebäude g – m befinden sich nach Auffassung der Verwaltung im Außenbereich.

Eine abschließende Beurteilung hierüber erfolgt durch das Landratsamt.

Unabhängig davon wird die Verwaltung beauftragt, mit den Grundstückseigentümern der benachbarten Flächen Gespräche hinsichtlich einer evtl. Bebauungsaufstellung in diesem Bereich zu führen.

Vorschlag zum Beschluss:

Dem Marktgemeinderat stellt das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage (gdl. BV 18/2019) für die geplanten Wohnhäuser a – f grundsätzlich in Aussicht.

Nach Auffassung des Ausschusses fügen sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die Steinbacher Hauptstraße erschlossen. Die geplanten neuen Reihenhäuser können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Gebäude g – m befinden sich nach Auffassung der Verwaltung im Außenbereich.

Eine abschließende Beurteilung hierüber erfolgt durch das Landratsamt.