

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	12.04.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Tektur zu Bauantrag BV-386-2020 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Wolfsleithe 11, Fl.Nr. 1139 u. 1139/4, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

20210323_Luftbild
Abstandsflächenübernahme 2021_03 komplett
T_Ansichten_3
T_Grundrisse_2
T_Lageplan Abstandsflächen_1

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde in der Ausschusssitzung im August 2020 behandelt und im Oktober 2020 vom Landratsamt genehmigt.

Gemäß Änderungsantrag sind folgende Abweichungen zum genehmigten Bauantrag (BV 386/2020) erforderlich:

1. Es hat sich herausgestellt, dass entlang der Nordgrenze zugunsten der N-ERGIE Netz GmbH ein Leitungsrecht besteht. Die dort verlegte Stromleitung darf nicht überbaut werden. Somit wurde ein Verschieben des geplanten Gebäudes nach Süden um 1,5 m erforderlich.
2. Durch das Richtung Süden abfallende Gelände ergibt die Verschiebung nach Süden auch eine Absenkung der Gebäude um 50 cm.
3. Durch den aktuellen Kanalausbau am südlich angrenzenden Weg „Am Feuerweiher“ ergibt sich jetzt die Möglichkeit, den Schmutzwasserkanal dort (deutlich tiefer liegend) anzuschließen. Bisher war der Kanalanschluss am Wendehammer „Wolfsleithe“ vorgesehen. Durch das ansteigende Gelände zur Wolfsleithe wäre diese Lösung technisch wesentlich aufwendiger gewesen.
4. Durch die Verschiebung der Gebäude ist auch eine Änderung der Abstandsflächenübernahme durch Fl.Nr. 1139/4 erforderlich. Die neue Abstandsflächenberechnung erfolgt auf Grundlage der seit Februar 2021 gültigen Fassung der BayBo.
5. Die beantragten Änderungen wirken sich ausschließlich auf das östlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 1133/2 aus. Deshalb wurde die Nachbarbeteiligung auf die Eigentümer dieses Grundstücks beschränkt.

Die Abstandsflächenübernahme durch Fl.Nr. 1139/4 Gmkg. Steinbach wurde eingereicht.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung des Schmutzwassers ist gesichert, nach Fertigstellung der Baumaßnahme im Bereich „Am Feuerweiher“.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bereits in der Planung berücksichtigt. Hierfür sollte der Boden über eine ausreichende Durchlässigkeit verfügen, ggf. Sickerversuch durchführen.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Trinkwasserleitung muss gradlinig verlegt werden. Der Anschlussraum muss im nördlichen Bereich geplant werden. Die Trinkwasserleitung muss auf dem kürzesten Weg ins Haus verbaut werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tektur zum Bauantrag BV-386-2020 (gdl. BV Nr. 33/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Egersdorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses 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 Wolfsleithe erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten