

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses
auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 19a (neu), Fl.Nr. 566/3, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20211118_B-Plan 6 mit Befreiung Dacheindeckung
20211118_B-Plan 6 mit Befreiung Kniestock
20211118_erteilte Befreiungen_B-Plan_6
20211118_Luftbild
Bauvoranfrage BV Anschreiben
Bauvoranfrage BV Lage und Skizzen
Bauvoranfrage BV Plot u Schnitte KN150

Sachverhalt:

Auf einem Teil des Grundstückes Pleikershofer Straße 19 soll ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Hierzu wurde bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 02.08.2021 eine Bauvoranfrage befürwortet, diese ist noch beim Landratsamt Fürth zur Beurteilung.

Die Bauwerber planen ein Einfamilienhaus mit 9 m x 12 m und ca. 140 m² Wohnfläche, ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° und anthrazitfarbener Eindeckung. Auf der Südseite ist ein Zwerchgiebel geplant sowie ein Kniestock von 1,5 m. Die Firstrichtung wird nach Ost-West ausgerichtet.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ werden in Aussicht gestellt:

- **§6 - Kniestock**
zulässig: max. 0,5 m
geplant: 1,5 m & Zwerchgiebel
- **§6 - Dacheindeckung**
zulässig: rote Farbtöne oder Fleckton
geplant: anthrazit
- evtl. Befreiung **Baugrenze** im Norden

Die vorgebrachten Beispiele zur Überschreitung des Kniestockes in der Pleikershoferstr. 18 und Blütenstr. 10 sind nicht zutreffend, diese Gebäude liegen im Bereich WA II und halten den Kniestock mit max. 0,5 m lt. Bebauungsplan ein.

Für alle benötigten Befreiungen wurden bereits Befreiungen genehmigt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert. Das Flurstück 566/3 gilt im Allgemeinen als erschlossen bzw. gesichert.

Für jedes erschlossene Flurstück ist nur ein Anschluss vorgesehen. Wird das Flurstück geteilt, gilt das mittlere Grundstück als nicht erschlossen. Die Anschlussmöglichkeit muss daher überprüft werden. Die Kosten für die Erschließung müssen im Rahmen einer Sondervereinbarung vom

Eigentümer komplett übernommen werden. Die Grunddienstbarkeit für den Abwasserkanal auf den Nachbargrundstücken sind einzuholen.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Stromversorgung:

Die Versorgung des Grundstücks ist möglich. Je Flurnummer ist nur ein Hausanschluss vorgesehen. Die Grunddienstbarkeiten für die Kabelverlegung auf den Nachbargrundstücken sind einzuholen.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Wasserversorgung und Löschwasserversorgung ist gesichert. Jedes Grundstück oder jedes Haus muss einen eigenen Hausanschluss an der Versorgungsleitung haben. Die Kosten ab dem zweiten Hausanschluss sind komplett vom Eigentümer zu tragen. Die Grunddienstbarkeiten für die Trinkwasserleitung auf den Nachbargrundstücken sind einzuholen.

Stellungnahme örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtl. Straßenverkehrsbehörde nicht gesichert, weil ggf. die Erschließung des Privatweges durch ein Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert werden muss.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl.BV 123/2021) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Zufahrt über den Privatweg muss durch ein Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ hinsichtlich

- **§6 - Kniestock**
zulässig: max. 0,5 m
geplant: 1,5 m & Zwerchgiebel
- **§6 - Dacheindeckung**
zulässig: rote Farbtöne oder Fleckton
geplant: anthrazit
- evtl. Befreiung **Baugrenze** im Norden

werden in Aussicht gestellt.