

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses
auf dem Grundstück Hackerstr. 6a (neu), Fl.Nr. 523/10, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

1_EG_Evo_164_FD
2_OG_Evo_164_FD
2_Plan
20220121_Luftbild
7_Schnitt_KG_Evo_165_WD
Ansichtsbeispiel
Fragen Bauvoranfrage Markt Cadolzburg
Lageplan

Sachverhalt:

Für die Hackerstr. 6 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses eingereicht.

Auf der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sollen Nebenanlagen abgebrochen werden, um einen Neubau zu ermöglichen in Form eines Einfamilienhauses mit Walmdach (22°). Drei Garagen werden neben dem Neubau errichtet.

Das Grundstück grenzt an den Bebauungsplan Nr. 7 „Gartenstraße – Hochstraße“ an, in diesem sind zwei Vollgeschosse möglich. In der näheren Umgebung (z.B. Hackerstr.8, Gartenstr. 7) lt. Luftbild sind Walmdächer vorhanden.

Die benötigte Abweichung von den Abstandsflächen kann nur durch das Landratsamt Fürth in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist gesichert. Da sich auf dem o.g. Flurstück bereits ein Gebäude, welches an das Trinkwassernetz angeschlossen ist, befindet, ist eine Sondervereinbarung (§8 WAS) mit den Gemeindewerken Cadolzburg für einen zweiten Hausanschluss zu schließen, wobei die Kosten vollumfänglich vom Grundstückseigentümer zu tragen (§9 Abs. 2 WAS) sind. Die Sondervereinbarung beinhaltet, die Einwilligung der Grundstückseigentümer der Flurstücke bis zum öffentlichen Trinkwassernetz, dass die zusätzliche Hausanschlussleitung (Wasser) in ihrem Grund dauerhaft belassen werden kann bzw. geduldet wird, vorzugsweise in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Wir würden Sie bitten sich mit unserer Wasserabteilung für das weitere Vorgehen abzustimmen.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung ist gesichert.

Die Entwässerung des Vorhabens ist möglich unter folgenden Bedingungen:

Da sich auf dem o.g. Flurstück bereits ein Gebäude, welches an das Kanalsystem angeschlossen ist, befindet, ist eine Sondervereinbarung mit den Gemeindewerken Cadolzburg für einen zweiten Kanalanschluss zu schließen, wobei die Kosten vollumfänglich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind. Die Sondervereinbarung beinhaltet, die Einwilligung der Grundstückseigentümer der Flurstücke bis zum Kanalsystem, dass der zusätzliche Kanalanschluss in ihrem Grund dauerhaft

belassen werden kann bzw. geduldet wird, vorzugsweise in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Das Niederschlagswasser soll nach §55 WHG ortsnah versickert werden. Die aktuell geltenden merk- und Arbeitsblätter zur Regenwasserbehandlung sind zu berücksichtigen. Dazu sind die allgemeinen Vorschriften und Regeln der Technik zu beachten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Stromversorgung:

Da sich auf dem o.g. Flurstück bereits ein Gebäude, welches an das öffentliche Niederspannungsnetz angeschlossen ist, befindet, ist eine Sondervereinbarung mit den Gemeindewerken Cadolzburg für einen zweiten Hausanschluss zu schließen, wobei die Kosten vollumfänglich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind. Die Sondervereinbarung beinhaltet, die Einwilligung der Grundstückseigentümer der Flurstücke bis zum öffentlichen Netz, dass die zusätzliche Hausanschlussleitung in ihrem Grund dauerhaft belassen werden kann bzw. geduldet wird, vorzugsweise in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Auszug aus den technischen Anschlussbedingungen: Netzanschluss (Hausanschluss) - Art der Versorgung

Grundsätzlich erhält jedes zu versorgende Gebäude einen eigenen Netzanschluss, der mit dem Niederspannungsnetz des Netzbetreibers verbunden ist. Ein Gebäude liegt vor, wenn es über eine eigene Hausnummer und Hauseingänge bzw. eigene Treppenträume verfügt.

Anmerkungen der Gemeindewerke Cadolzburg zu mehreren Hausanschlüssen auf einem Grundstück.

Durch die Versorgung von mehreren Gebäuden auf einem Flurstück entstehen vielfältige privatrechtliche Fragestellungen bzgl. der Trennung der Eigentumsverhältnisse, Dienstbarkeiten und Zuständigkeiten, die durch eine Veränderung im Eigentum nochmals verkompliziert werden. Damit alle Eigentümer sich in einer besser nachvollziehbaren Rechtslage bewegen, wird von den Gemeindewerken Cadolzburg dringend empfohlen, dass die Eigentümer eines jeden zu versorgenden Gebäudes, zusätzlich zum jeweiligen Hausanschluss mindestens eine Eintragung einer Beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Leitungen im Grundbuch vornehmen lassen bzw. eine Trennung von Flurstücken vornehmen. Die Verantwortung über die Klärung von privatrechtlichen Fragen u.a. zum Hausanschluss und zur Leitungsverlegung, die über die Inhalte der mit den Gemeindewerken zu schließenden Sondervereinbarung hinausgehen, ist privatrechtlicher Art und wird von den Eigentümern getragen.

Weitere Anmerkungen zum Konkreten Fall

Eine Leistungserhöhung auf dem bestehenden Hausanschluss ist ohne tiefgreifende bauliche Maßnahmen, für die der Eigentümer die Kosten tragen würde, u.a. auf den vorgelagerten Flurstücken, und die über eine Sondervereinbarung mit den Gemeindewerken geschlossen werden müsste und voraussichtlich u.a. Zugangsrechte beinhalten müsste, aus technischen Gründen, insbesondere durch die Bemessung der zur Verfügung zu stellenden Leistung, nicht möglich.

Für das weitere Vorgehen würden wir Sie bitten, sich mit unserer Abteilung Stromnetz abzustimmen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 4/2022) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg 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 „Hackerstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.