

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 99 (neu), Fl.Nr. 980, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

20220121_Luftbild
AbstandsflächenPlan
Ansichten_Schnitte
Berechnung_Wonfl._Stellplaetze
Freiflächenplan
Grundrisse
Kubatur
Lageplan
Lageplan mit Baugrenze

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat den Bauantrag abgeändert auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Auf dem Grundstück Pleikershofer Straße 100 soll ein Neubau in Form eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage entstehen.

Das Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen wurde an der südwestlichen Grundstücksgrenze geplant. Das Flachdach des Wohnhauses und der Doppelgarage werden extensiv begrünt.

Hierfür sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ Abschnitt 2 nötig:

- **2.4 Garagen u. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.**
zulässig: Garagen u. Nebengebäude innerhalb der Baugrenze
geplant: Garage u. Nebengebäude überschreiten mit 4 m die Baugrenze
- **Baugrenzüberschreitung Osten u. Süden**
Osten: 4 m x 28,65 m
Süden: 4 m x 11,5 m

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung ist nicht gesichert.

Die Entwässerung des Vorhabens ist möglich unterfolgenden Bedingungen:

Die Entwässerung kann durch den Anschluss an die privat betriebene Druckleitung in der Pleikershofer Straße erfolgen. Dies muss technisch und rechtlich geprüft werden. Die Gemeindewerke Cadolzburg sind jedoch nicht für den Unterhalt der Druckleitung verantwortlich bzw. zuständig.

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 – Wasserversorgung:

Die Wasser- und Löschwasserversorgung 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 – 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 das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 3/2022) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ Abschnitt 2 errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Pleikershofer Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ Abschnitt 2 hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

- **2.4 Garagen u. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.**
zulässig: Garagen u. Nebengebäude innerhalb der Baugrenze
geplant: Garage u. Nebengebäude überschreiten mit 4 m die Baugrenze
- **Baugrenzüberschreitung Osten u. Süden**
Osten: 4 m x 28,65 m
Süden: 4 m x 11,5 m

werden erteilt.