

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Heller		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.05.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau in zwei weitere Wohneinheiten und Neubau eines Nebengebäudes für landwirtschaftliche Maschinen, einer Doppelgarage und einer max. 2 m hohen geschlossenen Einfriedung auf dem Grundstück Zautendorf 24, Fl.Nr. 942/1, Gmkg. Deberndorf			
Anlagen:			
20220408_Luftbild			
Auszug FNP			
Bauvoranfrage			
Plan			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Zautendorf 24 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Dachgeschoß des bestehenden Wohnhauses soll in zwei Wohneinheiten (ca. 40 m² & 66 m²) ausgebaut werden.

An der nordöstlichen Grundstückseite sollen eine Doppelgarage mit ca. 40 m² und drei Stellplätze entstehen.

Ein weiteres Nebengebäude für landwirtschaftliche Maschinen mit ca. 74,42 m² soll nördlich es Wohnhauses errichtet werden.

Genauere Maßangaben liegen nicht vor.

Das Grundstück ist gemäß Flächennutzungsplan als W „Wohnbauflächen“ gekennzeichnet. Der Bauantrag für das Einfamilienhaus aus dem Jahre 1997 wurde vom Markt Cadolzburg lt. Stellungnahme als § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

Auf der kompletten Grundstückslänge entlang der Kreisstraße FÜ19 soll eine 2 m hohe geschlossene Einfriedung errichtet werden.

Hierfür sind Befreiungen von der Einfriedungssatzung nötig:

- **§ 3 Abs 1 EinfRS**
zulässig: 1,5 m
geplant: 2,0 m

Wir verweisen hier ebenfalls auf § 3 Abs. 2 EinfRS, dass nur in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Einfriedung an Kreisstraßen möglich sind.

- **§ 4 Abs 1 EinfRS**
zulässig: an seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis 3,0 m Tiefe max. 1,5 m hoch sein.
geplant: 2,0 m
- **§ 5 Abs 1 EinfRS**
zulässig: max. 1/3 geschlossener Anteil

geplant: komplett geschlossen

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert.

Die Doppelgarage und die geschlossene Einfriedung müssen versetzt werden, da sonst der öffentliche Kanal überbaut wird. Dieser darf nicht überbaut werden. Ein Lageplan mit der Lage des Kanals liegt bei.

Vorschlag zum Beschluss 1 – Dachgeschossausbau u. Doppelgarage:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 32/2022) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt werden. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

Beschluss 2 – neues Nebengebäude für landwirtschaftliche Maschinen:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 32/2022) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt werden. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

Beschluss 3 – Einfriedung:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 32/2022) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt werden. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

Folgende Befreiungen von der Einfriedungssatzung werden in Aussicht gestellt:

- **§ 3 Abs 1 EinfrS**

zulässig: 1,5 m

geplant: 2,0 m

Wir verweisen hier ebenfalls auf §3 Abs. 2 EinfrS, dass nur in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Einfriedung an Kreisstraßen möglich sind.

- **§ 4 Abs 1 EinfrS**

zulässig: an seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis 3,0 m Tiefe max. 1,5 m hoch sein.

geplant: 2,0 m

- **§ 5 Abs 1 EinfrS**

zulässig: max. 1/3 geschlossener Anteil

geplant: komplett geschlossen

