

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	01.08.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Umnutzung einer bestehenden Sandsteinscheune zu einem Wohnhaus auf dem Grundstück Nähe Gonnersdorf, Fl.Nr. 368/1, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

20220718_Luftbild
Anschreiben Bauvoranfrage
FNP
Lageplan
Stellungnahme Ing.Büro_Kanal

Sachverhalt:

Das Grundstück Gonnersdorf 8 wurde von Nord nach Süd geteilt und nun soll die Sandsteinscheune auf dem Hinterliegergrundstück umgenutzt werden zu Wohnzwecken.

Die Sandsteinscheune hat eine Grundfläche von ca. 120 m² und eine Wohnnutzfläche von ca. 250 m². Der Umbau soll als Haus-in-Haus-Konzept in Holzbauweise erfolgen. Der Dachstuhl soll erneuert werden und geöffnet werden auf der Westseite.

Ein Nebengebäude für zwei Kfz-Stellplätzen und Lagerfläche soll an der Südseite entstehen.

Die Zufahrt soll über Gonnersdorf 8 eingerichtet und dinglich gesichert werden.

Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in der gemischten Baufläche. Dem Antragsteller wurde insbesondere im Hinblick auf eine zweite Baureihe, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, die Prüfung im Rahmen einer Bauanfrage empfohlen.

Stellungnahme Zweckverband Dillenbergruppe - Wasserversorgung:

Gonnersdorf 8 hat einen bestehenden Anschluss. Für die Fl.Nr. 368/1 besteht kein Anschlussrecht nach § 4 WAS, aber der Anschluss wäre technisch möglich.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – bzw. Ing.-Büro – Entwässerung:

- Entwässerungspläne liegen der Voranfrage nicht bei.
- Angaben über die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurden nicht gegeben. Hier mussten von uns Annahmen getroffen werden: bei der geplanten Wohnnutzfläche von ca. 250 m² ist mit bis zu 3 WE zu rechnen.
- Es wurde durch das Ing.-Büro geprüft, ob die ARA Roßendorf diese 3 Wohneinheiten (ca. 15 Einwohnerwerte) aufnehmen kann. Hierzu wurden die Messwerte des Betriebstagebuches 2020 herangezogen und die uns drei bekannten Bauvoranfragen berücksichtigt. **Ergebnis:** die Kläranlage kann die (voraussichtlich) 3 Wohneinheiten aufnehmen sofern seit 2020 nicht mehr als die uns bekannten Bauvoranfragen genehmigt wurden.
- Die Ableitung des Regenwassers kann nicht geprüft werden, da keine Pläne über Größe des betreffenden Grundstücks und der geplanten Bebauung und dem Befestigungsgrad vorliegen. Im Rahmen der Planung der Grundstücksentwässerung ist dies zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen (Rückhaltung, Versickerung) zur berücksichtigen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 76/2022) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gonnersdorf 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 Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Hinweise des Zweckverbandes Dillenberggruppe und der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.