

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Zappe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Bahnhofstraße, Fl.Nr. 745/4, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

20220928_Dachaufsicht
20220928_Lageplan
20220928_Luftbild
Lageplan_Gebäudehöhen_Nachbarn
Nachtrag Bauvoreingabe_Schnitt

Sachverhalt:

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 745/5 Gmkg. Steinbach (Nähe Bahnhofstraße) liegt ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses vor.

Auf Nachfrage wurde durch den Planer mitgeteilt, dass es sich bei beiden Häusern um ein Satteldach handelt. Ferner reichte der Planer einen Schnitt nach, aus dem zu entnehmen ist, das Haus 1 zwei Vollgeschosse und Haus 2 insgesamt 3 Vollgeschosse aufweist.

Die erforderliche Fahrradabstellanlage ist lt. Angaben des Planers neben den Häusern 1 und 2 vorgesehen. Ob eine Grundstücksteilung vorgenommen werden soll, sei derzeit noch nicht entschieden und sei entwurfsabhängig.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg - Wasserversorgung:

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

Jedes Haus muss einen eigenen Trinkwasseranschluss bekommen. Es liegt schon ein TW-Anschluss auf der Fl.Nr. 745/4. Die Kosten für den zweiten TW-Anschluss muss zu 100 % vom Eigentümer übernommen werden. Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden, der Technikraum muss Richtung Straße geplant werden.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Liegt nicht vor.

Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Liegt nicht vor.

Folgende Befreiung von der Stellplatzsatzung (StS) wird in Aussicht gestellt:

- **§3 Abs. 7 StS**
zulässig: mind. 5 m Aufstellfläche vor offenen und geschlossene Garagen
geplant: 1,5 m Aufstellfläche

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, den Antrag auf Vorbescheid (gdl. BV Nr. 95/2022) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf 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 Bahnhofstraße erschlossen und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Folgende Befreiung von der Stellplatzsatzung (StS) wird in Aussicht gestellt:

- **§3 Abs. 7 StS**
zulässig: mind. 5 m Aufstellfläche vor offenen und geschlossene Garagen
geplant: 1,5 m Aufstellfläche