

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Sachgebiet</b> | <b>Sachbearbeiter</b> |
| Bauamt            | Frau Heller           |

|                          |              |                   |                      |
|--------------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| <b>Beratung</b>          | <b>Datum</b> | <b>Behandlung</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
| Bau- und Umweltausschuss | 05.06.2023   | öffentlich        | Entscheidung         |

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Umnutzung einer Scheune in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Langenzenner Weg 1, Fl.Nr. 1071, Gmkg. Roßendorf

**Anlagen:**

20230522\_Luftbild  
B\_Antrag

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Langenzenner Weg 1 wurde eine Bauvoranfrage zur Umnutzung einer Scheune in zwei Wohneinheiten eingereicht, hier soll das Grundstück geteilt werden und in der bestehenden Scheune sollen zwei Wohneinheiten entstehen.

Das Dach an der Ostseite soll eine Flachdachgaube (ca. 3 m x 3,1x m) mit Treppenaufgang angebaut werden, um einen separaten Zugang für Dachgeschosswohnung zu schaffen.

Die Scheune soll gedämmt werden, dies ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 e BayBO verfahrensfrei möglich.

Ein Teil des westlichen Gebäudes soll abgerissen werden und als Gartenfläche genutzt werden.

**Stellungnahme Zweckverband Dillenberggruppe:**

Für das Grundstück Langenzenner Weg 1 ist ein bestehender Anschluss vorhanden. Für das neue Grundstück wäre ein Anschluss möglich, da es einen Anspruch auf Anschluss an die Wasserversorgung hat.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:**

In Seckendorf ist ein Trennsystem, das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

Das derzeitige Grundstück Fl.Nr. 1071 ist erschlossen. Wenn das Grundstück wie im Lageplan geteilt wird, gilt das hintere Grundstück als nicht erschlossen. Hier muss der Kanal verlängert werden. Die Erschließung ist somit über eine Sondervereinbarung zu regeln, die Kosten sind dann komplett vom Eigentümer zu übernehmen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2023/26) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Seckendorf 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 den „Langenzenner Weg“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.