

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Heller
-----------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 06.11.2023	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses
auf dem Grundstück Nähe Pleikershofer Straße, Fl.Nr. 979/4, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

B_Anschreiben_Antrag_Kataster_Satzung
Bild_Grundriss_Ansicht_Lageplan

Sachverhalt:

Das neu zu bebauende Grundstück schließt sich an die bestehende Bebauung (Pleikershofer Str. 101 u. 102) in Richtung Süden an. Geplant ist ein erdgeschossiger Bungalow in Fertigbauweise errichtet. Das geplante Flachdach soll begrünt und bepflanzt werden.

Hierfür ist folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ BA II“ nötig:

- **Private Grünflächen/ Obstgärten**

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Auffassung der Verwaltung sind hier die Grundzüge (private Grünfläche/ Obstgärten) berührt und eine Befreiung kann nicht befürwortet werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als LB – Landschaftsbestandteil und als erhaltenswerte Streuobstbestand bzw. Obstgarten gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ BA II ist die Fläche als private Grünfläche/ Obstgärten hinterlegt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Wasserversorgung ist nicht gesichert.

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Im Falle einer Bebauung des Flurstückes, sind die Kosten für die Errichtung des Trinkwasseranschlusses inkl. Zählerschacht durch den Grundstückseigentümer vollumfänglich zu tragen.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist nicht gesichert.

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Es muss vorher geklärt werden ob und wie das Abwasser den öffentlichen Kanal zugeführt werden kann. Die Kosten für eine mögliche Erschließung ist komplett vom Eigentümer zu übernehmen. Dies ist in einer Sondervereinbarung festzuhalten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über einen aufgeschotterten Feldweg.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die Pleikershofer Straße erschlossen und kann unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeindewerke an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ wird in Aussicht gestellt:

- **Private Grünflächen/ Obstgärten**