

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 08.01.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses
auf dem Grundstück Nähe Roßendorf, Fl.Nr. 45, Gmkg. Roßendorf

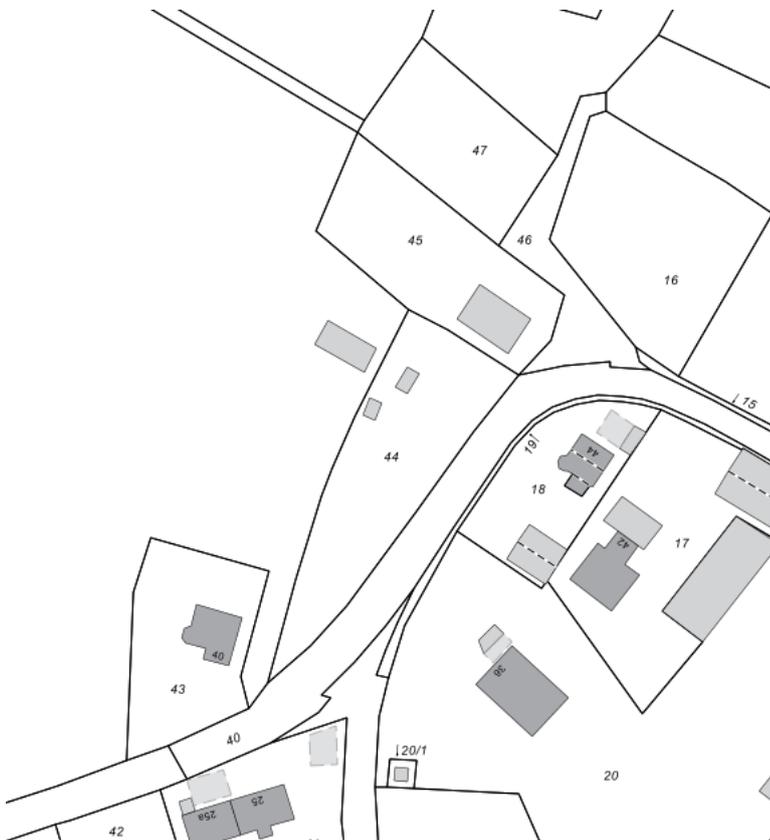
Anlagen:
20231206_Luftbild
B_Anschreiben
Lageplan

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 45 Gmkg. Roßendorf liegt eine Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses ohne Unterkellerung vor.
Geplant ist ein 1,5 – 2-stöckiges Einfamilienwohnhaus ohne Unterkellerung mit Einliegerwohnung.
Die geplante Grundfläche beträgt 120 m², die Wohnfläche 180m².

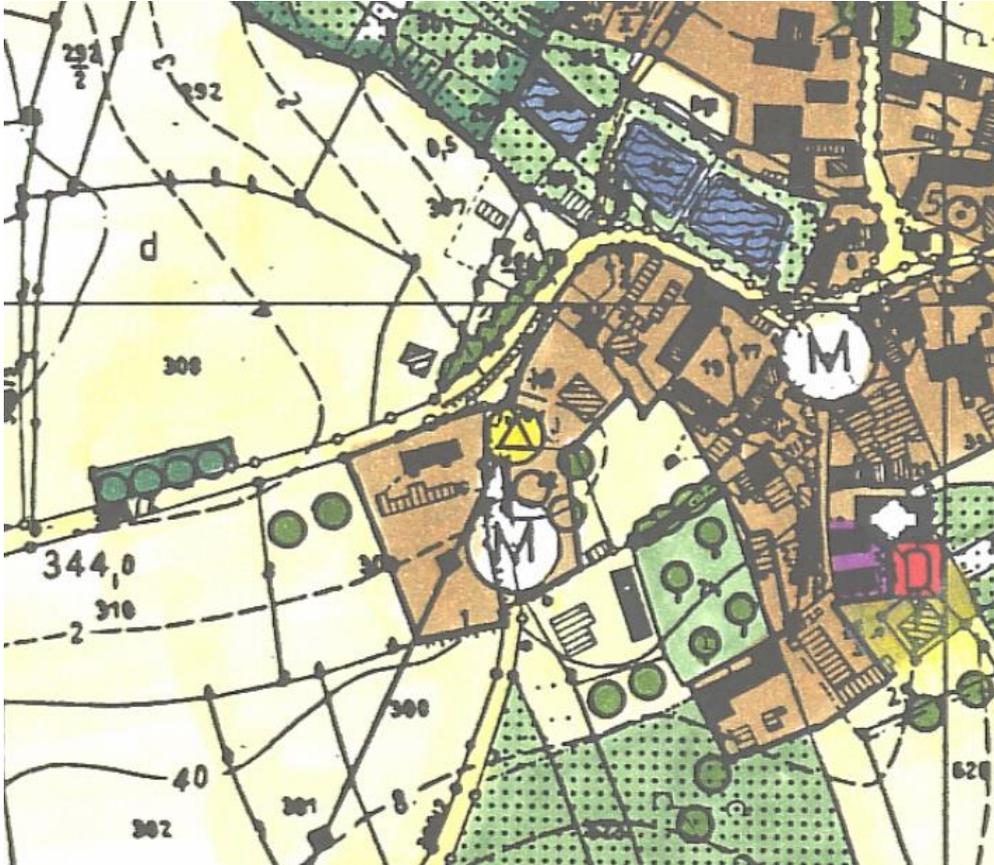
Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück ist nach Auffassung der Verwaltung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.
Eine schriftliche Bauanfrage auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 44 Gmkg. Roßendorf wurde seitens des LRA Fürth 2018 bereits als Außenbereich beurteilt. Für die Fl.Nr. 45 Gmkg. Roßendorf liegt noch keine schriftliche Beurteilung vor.



Das Grundstück wurde bei den bereits durchgeführten Grundlagenermittlungen für eine evtl. Ortsabrundungssatzung Roßendorf mit als „neu einzubeziehende Fläche“ berücksichtigt.

Eine derzeitige Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB wird seitens der Bauverwaltung nicht gesehen, da die Fläche im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist.



Stellungnahme der Gemeindewerke (Kanal):
ist gesichert

Stellungnahme der Dillenbergruppe (Wasser):
Das Grundstück ist nicht anschlussfähig, da kein direkter Zugang zur Trasse der Wasserleitung besteht. Für einen Anschluss ist vom Eigentümer des Grundstückes Flurnummer 46, Gemarkung Roßendorf eine Gestattung vorzulegen.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:
Die Widmung als Ortsstraße ergibt sich aus dem Flurbereinigungsplan vom 17.11.2000.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die vorliegende Bauanfrage (gdl.BV Nr. 2023/80) zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet/ausgeführt werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Durch die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens werden, nach Auffassung des Ausschusses, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die Stellungnahme des Zweckverbandes Dillenbergruppe ist zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.