

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines EFH in ein bestehendes bereits bebautes Grundstück auf dem Grundstück Kirchenweg 1, Fl.Nr. 841/3, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

20231206_Luftbild
B_Antrag_Baubeschreibung_Berechnung_Kataster
B_Grundrisse_Fassaden_Schnitt_Lagplan

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Kirchenweg 1, soll über eine Zufahrt von der Greimersdorfer Dorfstraße her, im östlichen Teil des Grundstücks ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Hierzu liegt eine Bauanfrage vor.

Das Wohnhaus soll mit einem Erd-/Ober- und Dachgeschoss ausgeführt werden. Das Kellergeschoss soll als Garage genutzt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Grundstück ist grundsätzlich nach § 34 BauGB – Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greimersdorf zu beurteilen.

Nach den Berechnungen des Planers würde sich das Vorhaben bezüglich der GRZ und GFZ in die nach der BauNVO festgelegten Höchstmaße einfügen.

Bei einer Neuvermessung des Grundstücks (Teilung) würde für das Wohnhaus jedoch eine GRZ von 0,31 und eine GFZ von 0,93 entstehen. Dies ist in der umliegenden Bebauung nicht vorhanden.

Das übernächste Grundstück Greimersdorfer Dorfstr. 13 scheint lt. Planunterlagen ebenfalls mit 2 Vollgeschossen zzgl. Dach gebaut zu sein. Bei dem Gebäude Kirchenweg 1 handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dach. Die Mehrfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite weisen wiederum 2 Vollgeschosse zzgl. Dach auf.

Im Hinblick darauf, dass einer Nachverdichtung der Ortsteile Vorrang vor neuen Baulandausweisungen gegeben werden soll, ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Zustimmung zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung der Verwaltung in die vorhandene Bebauung ein.

Stellplätze:

Der Stauraum vor der Garage ist weniger als 3 m. Hierfür ist eine Befreiung von der Stallplatzsatzung erforderlich.

Stellungnahme der Gemeindewerke (Kanal):

Für jedes Grundstück ist nur ein Anschluss vorgesehen. Ob die bereits vorhandenen Anschlüsse (Schmutz- und Oberflächenwasser) ausreichend sind, muss vom Eigentümer geprüft werden. Sollten weitere Anschlüsse nötig sein muss eine Sondervereinbarung geschlossen werden, die kompletten Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Die Entwässerungspläne sind mit dem Bauantrag einzureichen.

Stellungnahme der Dillenbergruppe (Wasser):

Ein zweiter Wasseranschluss ist vom Eigentümer in vollem Umfang zu erstatten.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greimersdorf 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 „Greimersdorfer Dorfstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Bezüglich des Stauraums vor offenen und geschlossenen Garagen wird eine Befreiung von der Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt.

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