

**Sachgebiet**  
Bauamt

**Sachbearbeiter**  
Frau Zappe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	04.03.2024	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit auf den Grundstücken Wachendorfer Str 35, Fl.Nr. 536/2 und 537/3, Gmkg. Cadolzburg

**Anlagen:**

20240215-Luftbild  
240213 JH Lageplan mit Skizze BV  
B-240213 JH Anlage Skizzen

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Wachendorfer Str. 35 liegt eine Bauvoranfrage für 6 Doppelhaushälften vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Erweiterung Teilbereich Egersdorfer Weg“.

Die Zufahrt für alle Häuser soll über eine 3 m breite Zufahrt nördlich der Anwesen Wachendorfer Straße 33 und 33a erfolgen. Die Zufahrt hätte eine Länge von mind. 80 m. Die Bayerische Bauordnung sieht eine Begrenzung von 60 bis 80 m für private Wohnwege vor.



Aufgrund der vorgelegten Unterlagen kann festgestellt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung eingehalten wird.

Es ist eine GRZ von 0,35 zulässig; ob diese eingehalten wird, kann nicht beurteilt werden.

Es dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden, sodass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

**Art der baulichen Nutzung:**

Im Bebauungsplan ist hierfür die Festsetzung MI-2 getroffen; im gekennzeichneten Bereich sind vorwiegend Gebäude und Anlagen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 2 – 8 BauNVO zu errichten. Dies wären unter anderem: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonst. Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen,

Vergnügungsstätten. Darüber hinaus wären Wohnungen im Rahmen gewerblicher Nutzung wie z. B, Musterhäuser, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen o. dgl. Lt. Bebauungsplan möglich.

Die in der Bauanfrage beantragte reine Wohnnutzung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung (was die Grundzüge der Planung berühren würde) wäre erforderlich.

Der Skizze ist auch zu entnehmen, dass für jede Doppelhaushälfte nur ein Stellplatz vorgesehen ist. Gem. der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg sind je Einfamilienwohnhaus in Abhängigkeit der Grundstücksgröße mindestens 2 Stellplätze notwendig. Diese müssen separat befahrbar sein. Für die vorgelegte Bauanfrage wäre eine Befreiung von der Stellplatzsatzung erforderlich.

Der Antragsteller hat in seiner Mail ebenfalls angefragt, ob an der südöstlichen Grenze auch 2 m hohe Zaunelemente (evtl. Gabionen) errichtet werden dürften.

In Nr. 2.4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist geregelt, dass nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Streben oder Maschendrahtzäune zulässig sind; die Höhe ist auf 1,20 m begrenzt.

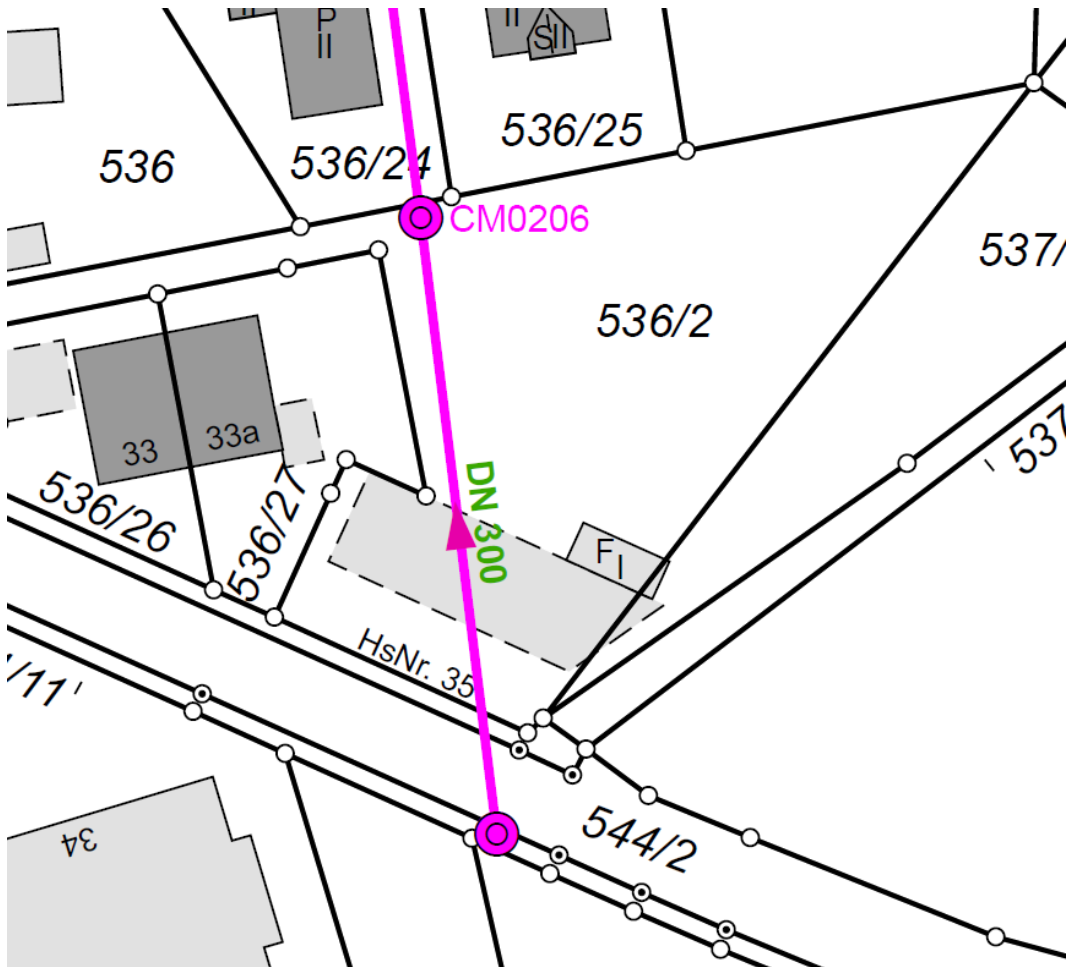
Eine entsprechende 2 m hohe geschlossene Einfriedung würde die Grundzüge der Planung berühren. Darüber hinaus ist die Verwaltung der Auffassung, dass diese Einfriedung auf das Straßenbild an der Ortseinfahrt Wachendorfer Straße wirkt.

#### Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Wasser:

Das Flurstück 536/2 besteht schon bereits über einen Grundstücksanschluss, sollte ein weiterer Grundstücksanschluss erforderlich sein, so sind die Kosten vollumfänglich durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Sollte für das Flurstück 537/3 ein eigener Grundstücksanschluss erforderlich werden, so ist das Flurstück über die Flurnummer 536/2 zu erschließen. Eine Grunddienstbarkeit ist auf das dienende Grundstück eintragen zu lassen. Die Kosten für den zusätzlichen Grundstücksanschluss sowie für die Grunddienstbarkeit sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die mögliche Erschließung der Flurnummer 537/3 ist im Rahmen einer Sondervereinbarung nach § 8 der Wasserabgabesatzung des Marktes Cadolzburg zu regeln.

#### Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Entwässerung:

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 536/2 liegt ein öffentlicher Kanal, siehe Lageplan, der nicht überbaut werden darf. Es muss ein Schutzstreifen von mind. zwei Metern beidseitig eingehalten werden. Sollte dort ein Haus gebaut werden muss die Breite des Schutzstreifen geprüft werden um sicherzustellen das bei Baumaßnahmen am Kanal das Gebäude dementsprechend gesichert werden kann. Das Oberflächenwasser auf den neu versiegelten Flächen sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben.



### Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfragen grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauanträgen in Aussicht zu stellen. Die Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Erweiterung Teilbereich Egersdorfer Weg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Die Baugrundstücke sollen über eine Privatstraße von der Wachendorfer Straße erschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Erweiterung Teilbereich Egersdorfer Weg“ bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird in Aussicht gestellt.

Eine Befreiung von 2.4 der textlichen Festsetzungen (Einfriedungen) zur Errichtung einer 2 m hohen geschlossenen Einfriedung an der südöstlichen Grenze wird ebenfalls in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus wird eine Befreiung von der geforderten Anzahl der Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung des Marktes in Aussicht gestellt.