

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Zappe
-----------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 08.04.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung von 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften auf dem Grundstück Maiweg 7, Fl.Nr. 1056, Gmkg. Roßendorf

Anlagen:

- Ansicht Eingang Giebel 1
- Ansicht Garten Giebel 4
- Grundriss_DG
- Grundriss_EG
- Grundriss_OG
- Grundriss_UG
- Lageplan_1
- Lageplan_2
- Schnitt_Endhaus
- Schnitt_Endhaus m. UG
- Schnitt_Mittelhaus
- Schnitt_Mittelhaus m. UG

Sachverhalt:

Im letzten Jahr wurde die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Haus im Rahmen einer Bauanfrage geklärt.

Das Landratsamt Fürth hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass der Maiweg den Innenbereich vom Außenbereich trennt und somit eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1056 Gmkg. Roßendorf nach § 34 des BauGB zu beurteilen ist.

Der Antragsteller hat zwei möglich Varianten der Bebauung vorgelegt.

Einmal mit 6 Reihenhäusern (Lageplan 1 = **Variante 1**) oder mit 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften (Lageplan 2 = **Variante 2**).

Die geplanten Häuser haben eine Dachneigung von 35° sowie zwei Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dach.

In der umliegenden Bebauung sind sowohl steile Dächer (Hs.Nr. 8 und 10 = 50°), als auch flachere Dachneigungen (Hs.Nr. 12 = 22°) vorhanden. Der Bebauungsplan westlich des Maiweges lässt eine Dachneigung von 20 bis 48° zu.

Die Grundstücke der umliegenden Bebauung sind auch mit einer großen GRZ bebaut (wenn auch häufig mit Nebengebäuden), sodass sich durchaus auch die Realisierung der Variante 2 hinsichtlich der GRZ einfügen würde.

Hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze fällt jedoch sofort auf, dass bei der dichteren Bebauung (Variante 2) die Stellplätze je Haus hintereinander angeordnet sind. Es ist davon auszugehen, dass je Haus 2 Stellplätze erforderlich sind (bis 550 m² Grundfläche). Gem. § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung dürfen jedoch nur bei drei erforderlichen Stellplätzen 2 hintereinander liegen. Aus diesem Gesichtspunkt ist es wahrscheinlich, dass neben den geplanten 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften 16 separat befahrbare Stellplätze auch im Hinblick auf die GRZ 2 (versiegelte Flächen) nicht möglich ist.

In der Bauanfrage hat das Landratsamt Fürth – fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft – darauf hingewiesen, dass der Seckenbach (Gewässer 3. Ordnung) westlich des Maiweges entspringt und

an der südlichen Grundstücksgrenze verläuft. Inwieweit die zum Gewässer freizuhaltende Fläche eingehalten wird, soll seitens des Landratsamtes Fürth im Rahmen der Bauanfrage beurteilt werden.

Stellungnahme Zweckverband Dillenberggruppe vom März 2023 – gilt in gleichem Umfang:
Der bestehende Anschluss ist stillgelegt, aber ein Anschluss wäre möglich.

Ergänzung der Verwaltung (Stand 02.04.2024):

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird mitgeteilt, dass das Landratsamt die komplette Fl.Nr. 1056 Gmkg. Roßendorf nach § 34 BauGB beurteilt.

Ferner wurde von Seiten des Landratsamtes mitgeteilt, dass die Prüfung der Bauvoranfrage auch unter dem Aspekt der zweiten Baureihe vorgenommen werde.

Vorschlag zum Beschluss:

Variante 1 = 6 Reihenhäuser:

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 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 „Maiweg“ erschlossen. Die Hinweise der Dillenberggruppe sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Variante 2 = 6 Reihenhäuser und 2 Doppelhaushälften:

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 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 „Maiweg“ erschlossen. Die Hinweise der Dillenberggruppe sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.