

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Zappe		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 08.04.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauvoranfrage zum Abriss einer Garage und Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Zautendorf 51, Fl.Nr. 921/1 und 921/4, Gmkg. Deberndorf			
<b>Anlagen:</b> 20240304-Luftbild B-Bauvoranfrage BP 25_Erteilte Befreiungen BP 25_Zautendorf FNP_Zautendorf Kopie bisheriger Bauplan EG Kopie bisheriger Bauplan OG Skizze neuer Bauplan EG Skizze neuer Bauplan OG			

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Zautendorf 51 soll die vorhandene Garage abgerissen und durch einen direkt an das Wohnhaus angrenzenden Anbau ersetzt werden. Der geplante Anbau soll im Bereich des Erdgeschosses in nordöstlicher und im Bereich des Obergeschosses ebenfalls in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung auf die Gesamtlänge des vorhandenen Wohnhauses ausgebaut werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zautendorf-Nord“.

Für dieses Grundstück ist im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss nur ein Dachgeschoss sein darf. Die GRZ beträgt max. 0,4 und die GFZ beträgt max. 0,8.

Gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 44-53° (ausgenommen Garagen und Nebengebäude) zulässig.

Der geplante Anbau überschreitet im nördlichen Bereich die festgelegte Baugrenze.

Der geplante Neubau des Carports auf der Fl.Nr. 921/4, Gmkg. Deberndorf liegt außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Zahl der Vollgeschosse kann nicht abschließend geprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Eine Befreiung von der festgelegten Baugrenze ist nach Auffassung der Verwaltung nicht möglich, da dies die Grundzüge der Planung berührt.

Weiter ist nach Auffassung der Verwaltung die Fl.Nr. 921/4, Gmkg. Deberndorf dem Außenbereich zu zuordnen. Öffentliche Belange - Darstellung FNP - stehen der Bebauung entgegen. Ob die Antragsteller eine Privilegierung vorweisen können, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

**Stellungnahme der Dillenbergruppe:**

Die Wasserversorgung auf der Fl.Nr. 921/1 Gmkg. Deberndorf ist durch den bestehenden Anschluss gesichert.

Durch das Grundstück Fl.Nr. 921/4 Gmkg. Deberndorf verläuft eine Fernleitung der WV Dillenberggruppe. In einem Schutzstreifen von 3 m beiderseits der Leitung ist keine Bebauung erlaubt. Bei Tiefbauarbeiten über 1 m in diesem Schutzstreifen ist die WV Dillenberggruppe zu informieren.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert.

Das Oberflächenwasser das auf den neu versiegelten Flächen anfällt, soll nach Möglichkeit versickert werden.

Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtl. Straßenverkehrsbehörde gesichert.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2024/16) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zautendorf-Nord“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Folgende Befreiung wird in Aussicht gestellt:

festgesetzt: Baugrenze im Norden

geplant: Errichtung eines Anbaus

Weiter soll das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Dillenberggruppe und der Gemeindewerke sind zu beachten.