

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 13.01.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zum Bau eines Bungalow und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Roßendorf, Fl.Nr. 126/1, Gmkg. Roßendorf			
Anlagen: B-WG AW Bauvoranfrage Luftbild			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 126/1, Gmkg. Roßendorf liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bungalows mit Doppelgarage vor.
Geplant ist ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² und eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von ca. 50 m².

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück ist nach Auffassung der Verwaltung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen (sh.beigefügter Plan Innen- und Außenbereich). Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB sind sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB widerspricht die Errichtung eines Bungalows und einer Doppelgarage den Darstellungen des Flächennutzungsplans und beeinträchtigt somit die öffentlichen Belange.
Bauvoranfragen zu den Grundstücken Fl.Nr. 44 und 45, Gmkg. Roßendorf wurden seitens des Landratsamtes Fürth 2018 und 2024 bereits als Außenbereich beurteilt. Für die Fl.Nr. 126/1, Gmkg. Roßendorf, liegt noch keine schriftliche Beurteilung vor.

Seitens der Verwaltung ist geplant in diesem Jahr das Verfahren für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in Roßendorf durchzuführen. Es wäre möglich, diese Flurnummer mit in die Satzung einzubeziehen. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass dann auch eine östliche Baugrenze für solche Grundstückszuschnitte mit in die Satzung aufzunehmen ist, um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Dem Antragsteller könnte jedoch bereits heute evtl. signalisiert werden, ob eine Aufnahme in die Satzung denkbar wäre.

Stellungnahme N-Ergie

Zu dem geplanten Bauvorhaben erhebt die N-Ergie Netz GmbH grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH berührt werden. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist eine Einweisung zwingend erforderlich.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung)

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Stellungnahme Dillenbergruppe

Der Anschluss an die Wasserversorgung ist möglich. Auf Grund der Topographie ist bei diesem Anschluss mit Mehrkosten zu rechnen. Eine geplante Trassenführung ist bei einem Ortstermin zu erläutern. Ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ ist zu stellen.
Die Löschwasserversorgung liegt hier bei einer max. Entnahmemenge bei 1,5 bar bei 48,8 m³ / h.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert. Die Zufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Löschwasserbedarf ist bei einer GFZ von max. 0,7 gesichert. Bei der Vorlage eines Antrages auf Baugenehmigung ist dies nochmals zu prüfen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die vorliegende Bauvoranfrage (gdl. 2024/100) 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.

Der Anschluss an die Wasserversorgung wäre möglich. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Die Löschwasserversorgung ist bei einer GFZ von max. 0,7 gesichert. Bei Vorlage eines Antrages auf Baugenehmigung ist die GFZ nochmals zu überprüfen.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Im Rahmen der geplanten Klarstellungs- bzw. Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Roßendorf soll das Grundstück mit in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die zweite Baureihe ist durch die Festlegung einer Baugrenze zu ermöglichen.