

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.01.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Zur Erzleite, Fl.Nr. 1298/10, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

- B-09 Auszug Notarvertrag
- B-amtlicher Lageplan
- B-Ansichten Schnitte
- B-Antrag auf Befreiung
- B-antrag_bau (2)
- B-Grundriss DG Abstand
- B-Grundriss UG EG
- B-Lageplan
- Luftbild

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 1298/10, Gmkg. Steinbach, Zur Erzleite liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vor. Das Vorhaben liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“.

Geplant ist ein 2-stöckiges Einfamilienwohnhaus mit Unterkellerung und Doppelgarage. Die geplante Grundfläche beträgt 185,83 m², die Wohnfläche 146,36 m², welches im Norden im Fallbereich von Bäumen liegt.

Auf dem Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 1298/7, Gmkg. Steinbach, wurde eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Fl.Nr. 1298/10, Gmkg. Steinbach, eingetragen. Dies umfasst ein Geh- und Fahrrecht sowie das Recht, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation, in den Ausübungsbereich einzulegen, diese Leitungen dort zu benutzen, zu belassen, instand zu halten und zu erneuern.

Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ beantragt, hinsichtlich

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ I im Bebauungsplan = 0,3; diese wird eingehalten. Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die GRZ für Nebenanlagen um 50 % überschritten werden - = GRZ II. Dies sind hier 0,45. Es wird eine Befreiung von der GRZ II beantragt, da diese für das beantragte Vorhaben 0,46 beträgt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser)

Die Löschwasserversorgung ist gesichert (48 m³/h).

Die Wasserversorgung ist nicht gesichert.

Das Flurstück 1298/10 liegt an keiner, mit Trinkwasser erschlossenen Straße und muss über einen Privatweg erschlossen werden. Zur Kostendeckung der Erschließung ist nach § 8 der Wasserabgabesatzung des Marktes Cadolzburg eine Sondervereinbarung zwischen den Gemeindewerken Cadolzburg und dem Kostenträger der Baumaßnahme zu schließen, in welcher

die Kostenübernahme durch den Bauherrn zur Erstellung des zu bauenden Grundstücksanschluss geregelt wird. Es wird auf einen Zählerschacht hingewiesen optional zu verbauen. Die Gemeinde bestimmt die Zahl, Art, Nennweite, Führung vom Schacht und Anschluss.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung)

Die Entwässerung des Vorhabens ist möglich. Ein neuer Kanalanschluss ist notwendig (Mischsystem). Die Kosten trägt der Antragsteller.

Stellungnahme der 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 der örtlichen Straßenverkehrsbehörde

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist über das vorhandene Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 1298/7 Gmkg. Steinbach gesichert.

Die Stellplätze wurden nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Da die Wasserversorgung nicht gesichert ist bzw. die Erschließung noch nicht geklärt ist, kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/101) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ errichtet werden. (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Das Grundstück ist über die Straße „Zur Erzleite“ erreichbar.

Auf die **Stellungnahme in Bezug auf die Wasserversorgung wird ausdrücklich** verwiesen.

Die Erschließungsmöglichkeit ist über ein Geh- und Fahrrecht, sowie ein Leitungsrecht auf dem Grundstück Fl.Nr. 1298/7, Gmkg. Steinbach gesichert.

Es wird folgende Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ beantragt:

zulässig

GRZ II = 0,45

geplant

GRZ II = 0,46

Da es sich hier um eine geringfügige Überschreitung handelt, wird dem Antrag auf Befreiung zugestimmt (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Im geplanten nördlichen Gebäudeteil ist der Fallbereich der Bäume zu beachten.

Die geforderten Stellplätze wurden nachgewiesen.