

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	13.01.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Einfamilienhäuser und zweier Doppelgaragen auf dem Grundstück Am Sand 7, Fl.Nr. 1138/2, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

- B-Bauvoranfrage
- B-Planskizze Bauvoranfrage Am Sand 7 (1)
- Luftbild

Sachverhalt:

Für das Grundstück Am Sand 7, Fl.Nr. 1138/2, Gmkg. Steinbach liegt eine Bauvoranfrage vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Verbindung Gewerbegebiet – Egersdorf“. Geplant ist das Grundstück hälftig zu teilen und auf dem jeweiligen neuen Grundstück ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Pultdach, sowie jeweils eine Doppelgarage zu errichten.

Durch das geplante Vorhaben werden verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten:

Baugrenze im Süden

Aus der beiliegenden Skizze ist nicht exakt zu erkennen, um wieviel die Baugrenze im Süden mit den Hauptgebäuden jeweils überschritten wird. Die Terrassen werden in jedem Fall die südlichen Baulgrenze überschreiten; aufgrund der Skizzen . Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der ehem. Gemeinde Steinbach. Es ist nicht mehr nachvollziehbar, warum die Baugrenze hier in einem so großen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Sollte die Befreiung von der südlichen Baugrenze erteilt werden, stellt der Antragsteller noch die Frage zur Terrassenüberdachung. Auch hierfür müsste die Befreiung von der südlichen Baulinie erteilt werden.

Dachneigung

Zulässig: Dachneigung von 25° bis 45°. Die Dachform ist nicht vorgegeben.
Geplant: Pultdach mit ca. 15°

Stellungnahme N-ergie Netz

Zu dem geplanten Bauvorhaben erhebt die N-Ergie Netz GmbH grundsätzlich keine Einwände. Mit den eventuellen Abbrucharbeiten des Anwesens Hausnummer 7 darf erst nach ordnungsgemäßer Außerbetriebnahme bzw. Trennung der Anschlussleitungen – u. U. im öffentlichen Verkehrsraum – bzw. entsprechender Freigabe begonnen werden. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist eine Einweisung zwingend erforderlich.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser)

Stellungnahme örtliche Straßenverkehrsbehörde

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Für eine evtl. Gehwegabsenkung muss vor Baubeginn ein Antrag beim Markt Cadolzburg gestellt werden.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung)

Es könnte ein zweites Haus angeschlossen werden. Es müsste für das hinterliegende neu errichtete Haus eine Zufahrt geschaffen werden. Wegen dem Zweitanschluss des Kanals muss eine Sondervereinbarung geschlossen werden (auf Kosten des Antragstellers).

Stellungnahme der Verwaltung

Einer größeren Überschreitung der südlichen Baugrenze mit zwei Baukörpern kann nicht zugestimmt werden. Die Errichtung einer Terrassenüberdachung kann erst in Abhängigkeit eines genehmigten Planes geprüft werden. Eine genaue Bemaßung liegt derzeit nicht vor. Grundsätzlich kann die Überschreitung der Baugrenze mit einer ebenerdigen Terrasse in Aussicht gestellt werden.

Die Prüfung der Abstandsflächen erfolgt durch das Landratsamt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der geplante Baukörper an der Nord-West-Ecke direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Der Mindestabstand von 3 m nach Art. 6 Abs. 5 BayBO ist nach Auffassung der Verwaltung nicht gegeben.

Hinweis:

Dachneigung

Zulässig: Dachneigung von 25° bis 45°. Die Dachform ist nicht vorgegeben.

Geplant: Pultdach mit ca. 15°

Eine endgültige Beurteilung der erforderlichen Stellplätze kann erst im Rahmen des Bauantrages – wenn feststeht, ob das Grundstück geteilt werden soll – erfolgen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die vorliegende Bauanfrage (gdl. BV Nr. 2024/106) zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Verbindung Gewerbegebiet – Egersdorf“ (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Verbindung Gewerbegebiet – Egersdorf“ hinsichtlich

Baugrenze im Süden

Aus der beiliegenden Skizze ist nicht exakt zu erkennen, um wieviel die Baugrenze im Süden mit den **Hauptgebäuden** jeweils überschritten wird. Eine geringfügige Überschreitung kann in Aussicht gestellt werden.

Die Überschreitung durch **ebenerdige Terrassen** kann in Aussicht gestellt werden.

Eine weitergehende Befreiung (über die Befreiung für die Hauptwohnkörper hinaus) für **Terrassenüberdachungen** kann in Aussicht gestellt werden.

Dachneigung

Zulässig: Dachneigung von 25° bis 45°. Die Dachform ist nicht vorgegeben.

Geplant: Pultdach mit ca. 15°

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.