

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 13.01.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Langerweg 7, Fl.Nr. 797/1, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: B-Bauvoranfrage Gartenhaus Langerweg 7 90556 Cadolzburg-Wachendorf Luftbild			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Langerweg 7, Fl.Nr. 797/1, Gmkg. Steinbach, wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gartenhauses gestellt.

Das Gartenhaus soll in der Spitze des Grundstückes (Süd-Westen), entlang der beiden Straßen „Erlenweg“ und „Langerweg“ entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Verfahrensfrei können Bauvorhaben mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75m³ im Innenbereich errichtet werden. Die genauen Angaben können dem beigefügten Plan nicht entnommen werden, da die Bodenplatte in der Spitze hinter dem Gartenhaus nicht bemaßt ist. Ggf. wäre hier ein Bauantrag zu stellen.

Das Gartenhaus wird auf zwei Außengrenzen errichtet. Die zulässige Gesamtlänge der möglichen Grenzbebauung auf dem Grundstück (vgl. Art. 6, Abs. 7, Satz 2 BayBO) von 15 m wird dadurch überschritten und bildet Abstandsflächen. Diese können jedoch bis zur Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen liegen.

Im vorliegenden Fall sieht die Verwaltung die Umgehung der Einfriedungssatzung, da durch das Errichten von Grenzbebauung die Einfriedung durchgängig geschlossen wird.

Stellungnahme N-Ergie

Gemäß dem Bestandsplan verläuft die Kabeltrasse der N-Ergie-Netz durch den zu überbauenden Grundstücksbereich. Grundsätzlich werden zu dem geplanten Bauvorhaben keine Einwände erhoben, wenn der erforderliche Schutzabstand zu der 0,4 kV-Kabeltrasse eingehalten wird. Die Kabeltrasse darf nicht ohne ausdrückliche Zustimmung überbaut werden. Zwischen geplanten Bauwerken bzw. deren Fundamente und der Kabeltrasse ist grundsätzlich ein lichter Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit im Bereich der Versorgungsanlagen ist eine Einweisung zwingend erforderlich! Diese Einweisung ist spätestens 3 – 5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-Ergie Netz GmbH zu beantragen. Die sonstigen Hinweise der N-Ergie Netz sind zwingend zu beachten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser)

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser)

Es liegen keine Entwässerungsleitungen in diesem Bereich.

Stellungnahme örtliche Straßenverkehrsbehörde

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

Die Grundstückzufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Bedenken bestehen bezüglich der beidseitigen Ein- und Ausfahrt des Hängers. Diese erfolgt direkt im Einmündungsbereich zweier Straßen (Erlen-/Langerweg).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt nach Abschluss der Beratung die vorliegende Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2024/107) zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf 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 Langerweg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Stellungnahme der N-Ergie Netz GmbH ist zu zwingend zu beachten. Die geforderten Schutzabstände einzuhalten.