

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 10.03.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage Errichtung zweier Einfamilienhäuser, zweier Doppelgaragen auf dem Grundstück Am Sand 7, Fl.Nr. 1138/2, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: 20250113 Beschlussbuchauszug B-Neue Bauvoranfrage Am Sand 7 Luftbild Satteldach Dachneigung Walmdach			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Am Sand 7 wurde bereits eine Bauvoranfrage eingereicht. Mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am 13.01.2025 wurde mit 1:7 Stimmen die Voranfrage abgelehnt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Verbindung Gewerbegebiet – Egersdorf“.

Es wurden die Angaben zum Bauvorhaben präzisiert und erneut eine Bauvoranfrage eingereicht. Die Anordnung der beiden Häuser wurde nicht verändert.

Es wird um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Verbindung Gewerbegebiet – Egersdorf“ gebeten, bezüglich:

Baugrenze im Süden

Die Baugrenze liegt am östlichen Grundstücksrand, von der nördlichen Grundstücksgrenze gemessen, bei einem Abstand von 10,50 m. Die Baugrenze am westlichen Grundstücksrand liegt von der nördlichen Grundstücksgrenze, gemessen bei einem Abstand von 11,50 m.

geplant – Überschreitung der Baugrenze im Süden:

Die Süd-Ost-Ecke des Gebäudes liegt damit 1,59 m über der Baugrenze. Die Süd-West-Ecke des Gebäudes liegt 1,82 m über der Baugrenze.

Dachneigung

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

geplant: Satteldach mit jeweils unterschiedlicher Neigung.
Neigung im Süden 25 °, Neigung im Norden 45 °

Alternativ wird ein Walmdach angefragt.

Stellungnahme Gemeindewerke (Wasser)

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist zum Teil über das Netz gesichert. Und über den vorhandenen Löschweiher.

GRZ, GFZ, geforderte Stellplätze werden eingehalten.

Die Abstandsflächen werden vom Landratsamt Fürth geprüft.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die vorliegende Bauanfrage (gdl. BV Nr. 2025/3) 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

Die Baugrenze liegt am östlichen Grundstücksrand, von der nördlichen Grundstücksgrenze gemessen, bei einem Abstand von 10,50 m. Die Baugrenze am westlichen Grundstücksrand liegt, von der nördlichen Grundstücksgrenze gemessen, bei einem Abstand von 11,50 m.

geplant – Überschreitung der Baugrenze im Süden:

Die Süd-Ost-Ecke des Gebäudes liegt damit 1,59 m über der Baugrenze. Die Süd-West-Ecke des Gebäudes liegt 1,82 m über der Baugrenze.

Dachneigung

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

geplant: Satteldach mit jeweils unterschiedlicher Neigung.
Neigung im Süden 25 °, Neigung im Norden 45 °

werden erteilt.

Die Stellungnahmen der örtlichen Straßenverkehrsbehörde, der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung) und der N-Ergie Netz gelten weiterhin.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.