

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Bauamt	Frau Simon

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	07.04.2025	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Doppelgarage, zwei Stellplätze auf dem Grundstück in Steinbach, Fl.Nr. 74/16, Gmkg. Steinbach

**Anlagen:**

B-250312\_Bauvoranfrage\_Grundriss  
B-250312\_Bauvoranfrage\_Lageplan  
B-Bauvoranfrage  
FNP Steinbach  
Luftbild

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 74/16, Gmkg. Steinbach, liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und zwei Stellplätzen vor. Geplant ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Die Erschließung ist über die Kohlenplatte geplant.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Grundstück ist nach Auffassung der Verwaltung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Beurteilung erfolgt nach § 35, Abs. 2 und 3 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Streuobstbau auf Dauergrünland gekennzeichnet. Eine Wohnbebauung widerspricht den öffentlichen Belangen Flächennutzungsplan. Das Vorhaben kann somit nicht nach § 35, Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Die Prüfung des Löschwassers ist aufgrund der fehlenden Angabe zur Geschossflächenzahl (GFZ) nicht vollständig möglich. Ein Bedarf zu 48 m³/h ist jedoch gesichert.

**Stellungnahme N-Ergie:**

Es werden keine Einwände zum Bauvorhaben erhoben, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH berührt werden.

**Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:**

Das Grundstück liegt an einer Ortsstraße. Die Straße ist öffentlich gewidmet. Die Straßenbreite ist ausreichend.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Eine eventuell benötigte Bordsteinabsenkung für die Zufahrt ist gesondert zu beantragen.

**Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):**

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

**Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):**

Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h gesichert. Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die vorliegende Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/11) zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden

Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Durch die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens werden, nach Auffassung des Ausschusses, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die Prüfung des Löschwassers ist bei Vorliegen eines Bauantrages endgültig zu prüfen.