

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon
-----------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.06.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Doppelcarport und Abstellraum auf dem Grundstück Pfalzhausweg 2a, Fl.Nr. 1166/10, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

20240701 Beschlussbuchauszug
Antrag auf Befreiung
B-Ansichten_Schnitt
B-Bauantrag
B-Lageplan
Grundriss EG neu

Sachverhalt:

Für das Grundstück Pfalzhausweg 2a, Fl.Nr. 1166/10, Gmkg. Steinbach wurde bereits eine Bauvoranfrage eingereicht. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2024 wurde die Bauvoranfrage einstimmig abgelehnt.

Nun liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Bungalows mit Satteldach (25°), Carports und Abstellraum vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“.

Befreiung von den Festsetzungen der GRZ:

Die zulässige GRZ I ist mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ I wird mit 0,31 angegeben. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung hierfür wurde nicht gestellt.

Es wurde ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gestellt bezüglich

Aufstellfläche:

zulässig:

3,0 m

geplant:

1,05 m

Stellungnahme der Verwaltung:

GRZ:

Da die festgesetzte GRZ I nur geringfügig überschritten wird, kann diesbezüglich eine Befreiung erteilt werden.

Anzahl der Stellplätze:

Mit den neuen Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) können künftig, unabhängig von der Grundstücksgröße, nur noch 2 Stellplätze gefordert werden.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.2025 beschlossen, die neuen Parameter im Stellplatzrecht anzuwenden. Die beiden nachgewiesenen Stellplätze sind demnach ausreichend. Ein Antrag auf Befreiung ist nicht mehr nötig.

Aufstellfläche:

Die Aufstellfläche ist in den neuen Festsetzungen der GaStellV mit 3,0 m angegeben. Geplant sind 1,05 m.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert (48 m³/h).

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Es liegt eine Trinkwasserleitung auf der Fl.Nr. 1166/10. Die Leitungsführung muss von den Gemeindewerken vorgegeben werden und sollte gradlinig zum Technikraum verlegt sein. Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Trennsystem).

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde gesichert.

Stellungnahme der NERGIE Netz GmbH:

Zu dem geplanten Bauvorhaben erheben wir grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH berührt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/21) zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ (Beurteilung nach § 30 BauGB) und ist über den Pfalzhausweg erschlossen.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

GRZ I

zulässig: 0,3

geplant: 0,31

wird erteilt.

Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der GaStellV bezüglich

Aufstellfläche:

zulässig:

3,00 m

geplant:

1,05 m

wird zugestimmt

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser) sind zu beachten.