

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.08.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Amselweg 11, Fl.Nr. 811/5, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: Amtlicher Lageplan B-Bauantrag B-Planzeichnungen gedachte Baulinie Amselweg Lageplan Gestaltungsvorschlag Luftbild			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Amselweg 11 wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte eingereicht. Das Doppelhaus soll parallel zur Straße Amselweg entstehen; der vorliegende Antrag betrifft die hintere (westliche) Haushälfte. Das Bauvorhaben umfasst Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Das Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus. Die Stellplätze sind mit direkter Zufahrt vom Amselweg geplant. Die Löschwasserversorgung ist nach Auskunft der zuständigen Stelle ausreichend gesichert.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert.

Stellungnahme N-Ergie Netz GmbH:

Zum geplanten Bauvorhaben werden grundsätzlich keine Einwände erhoben, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH berührt werden.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt ist gesichert.
Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauantrag für die vordere Haushälfte wurde separat eingereicht.

Gemäß eingereichtem Gestaltungskonzept ist hinter dem Doppelhaus zusätzlich ein weiteres Einfamilienhaus vorgesehen.

Die überbaute Grundfläche des betroffenen Grundstücks liegt deutlich über dem Niveau der Umgebungsbebauung und überschreitet damit das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Eine städtebauliche Einfügung ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben.

Die geplanten Stellplätze sind ohne Stauraum direkt von der öffentlichen Straße aus befahrbar. Der Amselweg ist in diesem Bereich sehr schmal, sodass ohne ergänzende verkehrsrechtliche Maßnahmen (z. B. Halteverbot gegenüber) ein Einparken voraussichtlich nicht praktikabel ist. Eine Verlagerung des Parkdrucks in den öffentlichen Raum wäre die Folge.

Durch die östlich angeordneten Stellplätze rückt der Baukörper deutlich nach Westen und überschreitet die gedachte rückwärtige Baulinie der umliegenden Bebauung. Dies wirft die Frage auf, ob damit eine zweite Baureihe begründet wird.

Das Grundstück grenzt östlich an ein Waldgebiet. Ob sich das geplante Gebäude im Fallbereich der Waldbäume befindet, ist Gegenstand der Prüfung durch das Landratsamt. Vergleichsweise wurde für benachbarte Grundstücke ein Baumfallbereich von ca. 25 m durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten festgestellt.

.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV-Nr. 2025/37) zu erteilen. 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 Amselweg erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen.