

| | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Frau Simon | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | Datum 04.08.2025 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Bauantrag Nr. 2 zur Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Amselweg 11, Fl.Nr. 811/5, Gmkg. Steinbach | | | |
| Anlagen: Amtlicher Lageplan B-Bauantrag B-DHH_Ansichten_Grundriss OG_DG 30_4_25 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 vordere (östliche) 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 hintere (westliche) 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 Stellplätze beider Doppelhaushälften sind ohne Stauraum direkt von der Straße aus befahrbar. Aufgrund der geringen Straßenbreite des Amselwegs ist zu befürchten, dass ein Einparken ohne Gegenmaßnahmen (z. B. Halteverbot gegenüber) nicht möglich ist. Es droht eine Verdrängung von Stellplätzen in den öffentlichen Raum.

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. 2025/43) 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.