

| | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Frau Simon | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | Datum 08.09.2025 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Bauvoranfrage Abriss Garage, Anbau Wohnhaus auf dem Grundstück Zautendorf 51, Fl.Nr. 921/1, Gmkg. Deberndorf | | | |

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage war der Abriss der Garage, Anbau an das bestehende Wohnhaus und Errichtung einer Garage auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 921/4, Gmkg. Deberndorf; Außenbereich) bereits Thema in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.04.2024. Das Vorhaben wurde damals abgelehnt (siehe Beschlussbuchauszug vom 08.04.2024).

Nun wurde für das Grundstück Zautendorf 51, Fl.Nr. 921/1, Gmkg. Deberndorf erneut eine Bauvoranfrage eingereicht. Geplant ist der Abriss der Garage und ein Anbau am Wohnhaus im Nord-Westen. Im Unterschied zur Bauvoranfrage im Jahr 2024 ist kein Neubau einer Garage im Außenbereich geplant.

Der Anbau am Wohnhaus überschreitet die Baugrenze auf der gesamten nord-westlichen Giebelseite um 3 m, ca. 33 m² (Grenzbebauung).

Es wird die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zautendorf Nord“ hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenze im nord-westlichen Bereich beantragt.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

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

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Stellungnahme der N-ERgie Netz GmbH:

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

Stellungnahme Dillenbergruppe:

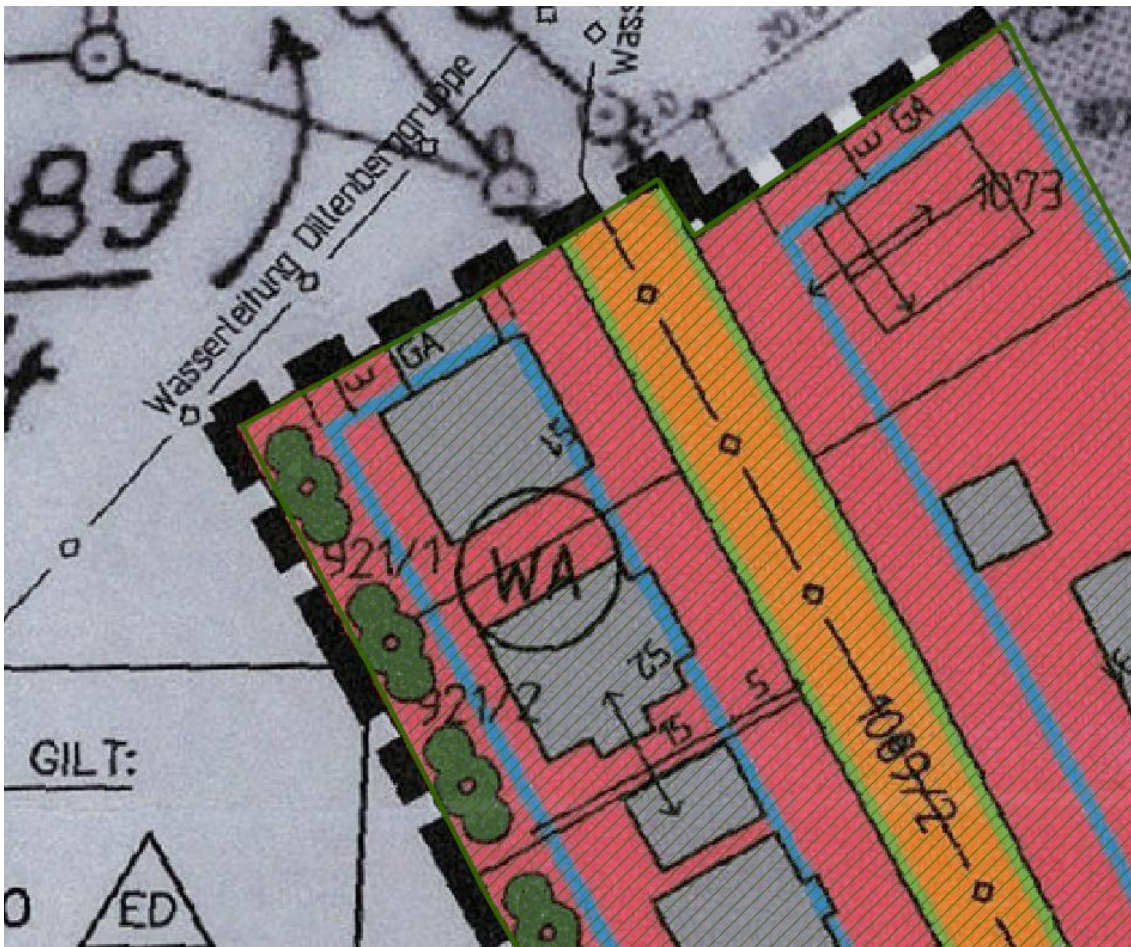
Von Seiten der Dillenbergruppe bestehen keine Einwände. Für den Anbau und die Erweiterung ist beim Zweckverband ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die GRZ und GFZ sind bei einem entsprechenden Bauantrag nachzuweisen.

Es wurde bereits im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 hinsichtlich einer Baugrenzenüberschreitung befreit (07.05.2012: Fl.Nr. 1072/10: ca. 1,4 m / ca. 10 m²; 05.10.2009: Fl.Nr. 1072: ca. 0,6 m).

Die Abstandsflächen beurteilt das Landratsamt Fürth.



Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/48) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zautendorf Nord“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Folgende Befreiung wird in Aussicht gestellt:

festgesetzt: Baugrenze im Nord-Westen (3m bis Grundstücksgrenze)
geplant: Errichtung des Anbaus (Grenzbebauung)

Die GRZ und GFZ sind bei Vorlage eines Bauantrages nachzuweisen.