

## Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1261/2023

Bauverwaltung  
Thomas NehrDatum: 12. Mai 2023  
AZ: 37/2023

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	23.05.2023	öffentlich

**37/2023; Grundstücksteilung, Abbruch der Bestandsgebäude, 1 Einfamilienhaus mit Garage bzw. Stellplatz und 2 Doppelhaushälften mit Garage bzw. Stellplatz, Nähe Am Burgwald, Fl. Nr. 189/5, Gemarkung Burgstall**

### Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

#### Beschlussvorschlag:

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

1. Wird einer Nutzungsänderung zugestimmt?

Der mit Wohngebäuden zu bebauende, westliche Teil des Grundstücks (ca. 1654 m<sup>2</sup>) wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und kann nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet werden. Aus Sicht des Planungsamtes kann für diesen Teil einem Neubau mit Wohnnutzung zugestimmt werden. Der verbleibende östliche Teil des Grundstücks (ca. 2538 m<sup>2</sup>) liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist von Bebauung freizuhalten.

2. Wird der Abbruch der Bestandsgebäude genehmigt?

Die Beseitigung der bestehenden baulichen Anlagen ist nach Art. 57 Abs. 5 BayBO verfahrensfrei zulässig.

3. Wird der Aufteilung des Grundstücks wie vorgeschlagen zugestimmt (zwei Bauplätze, Zufahrt, Streuobstwiese)?

Eine Aufteilung des Grundstücks Fl. Nr. 189/5, Gemarkung Burgstall in zwei Bauplätze (1x Einfamilienhaus und 1x zwei Doppelhaushälften), Zufahrt und Streuobstwiese ist grundsätzlich möglich. Zu beachten ist dabei stets die ordnungsgemäße Erschließung der neu entstehenden Grundstücke. Die geplanten Baugrundstücke, Zufahrt sowie die Streuobstwiese sind grundsätzlich zulässig, solange sie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen. Die Baugrundstücke sowie die Zufahrt befinden sich in der dargestellten

gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes. Das Restgrundstück wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland) dargestellt. Die Streuobstwiese kann in diesem Bereich hergestellt werden, solange keine baulichen Anlagen auf diesem Restgrundstück errichtet werden.

4. Wird der Bebauung mit einem Einfamilienhaus und zwei Doppelhaushälften wie in der Baubeschreibung zugestimmt?

Grundsätzlich ist die gewünschte Bebauung auf der Fl. Nr. 189/6, Gemarkung Burgstall zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauung wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt:

- Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die Erschließung muss gesichert sein. Das Leitungsrecht muss gesichert sein. Das Wegerecht ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Das Geh- und Fahrrecht muss angepasst werden. Die Grunddienstbarkeit gilt aktuell ausschließlich für den Eigentümer des Flurstücks Nr. 189/5, Gemarkung Burgstall. Die Grunddienstbarkeit muss den entsprechend entstehenden Flurnummern angepasst werden.
- Die städtische Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Laut der Baubeschreibung werden für das Einfamilienhaus und pro Doppelhaushälfte je 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück errichtet. Entsprechend ist im Einfamilienhaus und pro Doppelhaushälfte jeweils eine Wohneinheit zulässig.
- Die städtische Dachgaubensatzung ist einzuhalten.
- Der Baumschutz ist zu beachten.
- Ordnungsgemäße Bauantragsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Herzogenaurach, 15. Mai 2023

Thomas Nehr