

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1283/2023

Bauverwaltung	Datum: 13. Juli 2023
Thomas Nehr	AZ: 49/2023

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	26.07.2023	öffentlich

49/2023; Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Wohnhaus und Garagen, Nähe Vacher Straße, Fl. Nr. 697, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Beschlussvorschlag:

Das zu bebauende Grundstück mit der Fl. Nr. 697, Gemarkung Niederndorf, befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.

Der Flächennutzungsplan stellt hier für die gesamte Fläche des Flurstücks eine landwirtschaftliche Ackerfläche dar.

Das gemeindliche Einvernehmen kann für das angefragte Vorhaben unter Vorbehalt in Aussicht gestellt werden. Folgende Bedingungen und Auflagen sind jedoch zwingend nachzuweisen:

1. Das Vorhaben muss gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert sein. Die angefragte Wohnnutzung ist ausschließlich für den Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes zulässig und nicht als allgemeiner Wohnraum zu nutzen oder zu vermieten. Hierbei muss die Erforderlichkeit über die dauernde Anwesenheit des Betreibers begründet werden. Die Wohnnutzung muss in Art und Größe angemessen zum landwirtschaftlichen Betrieb abbildbar sein. Die Erforderlichkeit eines Wohnhauses und einer Altenteilerwohnung neben dem landwirtschaftlichen Betrieb ist in diesem Zusammenhang vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt abschließend zu prüfen.
2. Eine ausreichende Erschließung des Flurstücks muss gesichert sein.
3. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4. Der Abstand zur Staatsstraße St2263 muss mit einer Entfernung von mind. 20 m von jeglichen baulichen Anlagen eingehalten werden.
5. Die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach ist einzuhalten.

Hinweise:

- Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind nicht gesichert. Gegebenfalls anfallende Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- Das angefragte Bauvorhaben kann nur mittels eines 20 kV-Anschlusses an das Stromversorgungsnetz angeschlossen werden. Gegebenenfalls anfallende Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn
- Grundsätzlich wird empfohlen auf Satteldächern eine Solaranlage parallel zur Dachhaut zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.
- Grundsätzlich wird empfohlen, bei geringen Dachneigungen ein Gründach in Kombination mit einer Solaranlage zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.
- Zu den relativ unkonkreten Fragen hinsichtlich Direktvermarktung und Freihaltung von Tieren sind im Rahmen der gestellten Voranfrage keine Aussagen möglich.
- Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Herzogenaurach, 17. Juli 2023

Thomas Nehr