

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/863/2019

Referat: Baureferat	Datum: 03.04.2019
Ansprechpartner: Heike Polster	AZ: IV/27/2019
Weitere Beteiligte:	

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.04.2019	öffentlich

Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 590/1, Gemarkung Raubersried, hinter Harrlacher Weg 2 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf dem o.g. Grundstück ein oder zwei Einfamilienhäuser errichten. Geplant sind entweder Gebäude mit zwei Geschossen und einem Dach mit einer Neigung von 35 Grad oder Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss mit einer Neigung von 45 Grad, gegebenenfalls auch als Holzhaus.

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Sperberslohe. Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich nicht. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Aus Sicht der Verwaltung kann der in einer Flucht mit der Bebauung der Anwesen Harrlacher Weg 6 und 8 befindliche Grundstücksteil dem Innenbereich zugeordnet werden. Die südlich der roten Linie verlaufende Grundstücksteil liegt im Außenbereich.



In der Nachbarschaft sind ein zweigeschossiges Wohngebäude mit einer Dachneigung von 36 Grad sowie Wohngebäude mit Erd- und Dachgeschoss vorhanden. Beide

vorgeschlagenen Gebäudetypen fügen sich in die im Innenbereich vorhandene Bebauung ein. Auch die Errichtung eines Holzhauses ist denkbar.

Das unterhalb der o.g. roten Linie angedachte Wohnhaus ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Weitere Voraussetzung für eine Bebauung ist eine gesicherte Erschließung. Das Grundstück liegt am Harrlacher Weg, der nicht befestigt, sondern lediglich wassergebunden ausgebaut ist und damit grundsätzlich nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße erstmalige Herstellung einer öffentlichen Straßenfläche nach dem heutigen Erschließungsbeitragsrecht entspricht. Für die Vermittlung einer Erschließungsfunktion nach dem Bauordnungsrecht ist es jedoch ausreichend, wenn die Wegestrecke für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge und sonstige Kraftfahrzeuge jederzeit befahren werden kann. Die Straße genügt den Anforderungen des bisherigen Verkehrsaufkommens. Bei einer Intensivierung der Bebauung muss aber zumindest mit höheren Aufwendungen für den Wegeunterhalt bzw. letztendlich auch mit der Notwendigkeit des Ausbaus des Harrlacher Weges bis zum Ende der dortigen Bebauung mit Umlage der Erschließungskosten auf alle Anlieger gerechnet werden. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Aus Sicht der Verwaltung sollte im dortigen Bereich im Hinblick auf die Ortsrandlage (Beibehaltung des dortigen Ortsrands) und auf den Ausbauzustand der Straße allenfalls ein Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung mit einem einzelnen Einfamilienhaus erfolgen und dem im Innenbereich liegenden Haus sowohl als Gebäude mit zwei Geschossen zzgl. Dach und als Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Dem zweiten, im Außenbereich gelegenen Wohnhaus sollte das gemeindliche Einvernehmen aus den vorgenannten Gründen nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Errichtung des nördlichen Einfamilienwohnhauses wird das gemeindliche Einvernehmen sowohl als Gebäude mit Erd-, Obergeschoss und Dach mit 35 Grad als auch als Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 45 Grad, auch als Holzhaus, erteilt.
- b) Der Errichtung des südlichen Einfamilienhauses wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister