



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 40/424/2026	Datum: 18.09.2026
--------------------------	-------------------

Gremium	Termin / Sitzung	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	29.09.2026	öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Hardgraben 25

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1595/6, Gemarkung Langenzenn, Hardgraben 25, vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hardgraben“. Die dort festgesetzte Baugrenze lässt eine weitere Bebauung des südlichen Grundstücksteils derzeit nicht zu. Die Bauherrin beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und auf dem südlichen Teil ein Wohnhaus zu errichten.

Aus Sicht der Verwaltung stellt das Vorhaben grundsätzlich eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Baugebietes dar und wird daher grundsätzlich als geeigneter Anwendungsfall des § 246e BauGB bewertet.

Zum vorhandenen Gehölzbestand im Süden des Grundstücks erfolgte bereits eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Seitens der UNB bestehen hinsichtlich des § 44 BNatSchG keine Bedenken. Die gesetzlichen Rückschnittzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten. Soweit erforderlich, sind vorhandene Nistkästen vor Beginn der Arbeiten fachgerecht zu versetzen.

Die grundsätzliche Zustimmung wird unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

- Abschluss einer Bauverpflichtung,
- Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. zulässigen GRZ und GFZ,
- Einhaltung der geltenden Grundsatzbeschlüsse zur Begrünung von Vorgärten und Fassaden sowie zur Solarnutzung,
- Beachtung der gesetzlichen Rückschnittzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und, sofern erforderlich, fachgerechte Versetzung vorhandener Nistkästen.

Die konkrete Zustimmung nach § 36a BauGB ist unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen, planungsrechtlichen und öffentlichen Belange im Einzelfall zu beurteilen. Aus der grundsätzlichen Bewertung kann weder ein Anspruch auf Zustimmung für das konkrete Vorhaben noch eine Bindungswirkung für künftige vergleichbare Vorhaben abgeleitet werden.

Hinweis:

Die Bauvorlagen zur Bauvoranfrage des Bauvorhabens „Errichtung eines Einfamilienhauses“ werden Ihnen hiermit aus datenschutzrechtlichen Gründen in geschwärzter Form zur Vorbereitung auf die Behandlung der Bauvoranfrage in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 29.09.2026 zur Verfügung gestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ausschließlich zum Zwecke der Vorbereitung auf die Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 29.09.2026 dienen. Die Unterlagen dürfen weder ausgedruckt, noch in sonstiger Weise vervielfältigt oder in digitaler Form an Dritte weitergeleitet werden. Die Unterlagen und deren Inhalt sind streng vertraulich zu behandeln.“

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt für die geplante Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1595/6, Gemarkung Langenzenn, Hardgraben 25, die grundsätzliche Bereitschaft zur Anwendung des § 246e BauGB in Aussicht.

Das Vorhaben wird aufgrund der zusätzlichen Wohnraumschaffung und der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Baugebietes grundsätzlich als städtebaulich vertretbar bewertet.

Die grundsätzliche Zustimmung nach § 36a BauGB wird unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

- Abschluss einer Bauverpflichtung,
- Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. zulässigen GRZ und GFZ,
- Einhaltung der geltenden Grundsatzbeschlüsse zur Begrünung von Vorgärten und Fassaden sowie zur Solarnutzung.
- Beachtung der gesetzlichen Rückschnittzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG; sofern vorhandene Nistkästen von den Baumaßnahmen betroffen sind, sind diese fachgerecht zu versetzen.

Die abschließende Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB bleibt der Prüfung und Entscheidung im konkreten Einzelfall vorbehalten.

Aus der grundsätzlichen Bewertung kann weder ein Anspruch auf Zustimmung zu dem konkreten Vorhaben noch eine Bindungswirkung für künftige, vergleichbare Vorhaben abgeleitet werden.

<u>Finanzielle Auswirkungen</u>		☐ Ja	☐ Nein
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/Herstellungskosten)			€
Jährliche Folgekosten/-lasten		☐ keine	€
Veranschlagung im Haushaltsplan Haushaltsstelle	mit		€