
Sachgebiet

Amt 2 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter

Frau Halis

Beratung

Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss

Datum

06.08.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Reichenbach, Flur-Nr. 0

Anlagen:

Bauvoranfrage Anschreiben.

Lageplan

Entwurfsplanung_ Schnitte, Ansichten, Grundrisse

Foto_Grundstück_Bestand_1

Foto_Grundstück_Bestand_2

myForm-pdf_antrag_Vorbescheid

Sachverhalt:

Mit Bauvoranfrage vom 25.06.2026 (Eingang 29.06.2026 über LRA) beantragen die Bauherren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf einer Teilfläche von Flurnummer 103, Gemarkung Reichenbach, OT Stahlhöfe, 91717 Wassertrüdingen.

Die Eltern/Schwiegereltern der Bauherren betreiben auf dem Nachbargrundstück in Stahlhöfe 2 eine Landwirtschaft, die zukünftig weitergeführt werden soll. Die Errichtung einer separaten Wohneinheit in dem vorhandenen Bauernhaus sei aus platzgründen nicht umsetzbar gewesen.

Das geplante Gebäude (L 15 m, B 10 m, H 5,79 m) soll im Bungalowstil und einem Vollgeschoss errichtet werden. Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 ° geplant. Im Norden soll ein Carport mit Flachdach und integriertem Abstellraum an das Wohnhaus anschließen. Eine Terrasse mit Teilüberdachung soll ebenfalls im Norden entstehen. Die Zufahrt soll über die vorhandene Einfahrt des Elterngrundstückes führen.

Durch das Grundstück verläuft eine 20kV-Trasse. Ein Mindestabstand von 10m wurde bei der Planung berücksichtigt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des § 35 BauGB, dem sogenannten Außenbereich. Hierzu muss man erwähnen, dass die Weiler im Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen alle als Außenbereichsflächen im FNP ausgewiesen sind.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein und schafft zusätzlichen Wohnraum, was vom Bauausschuss im Rahmen der Nachverdichtung und der Dorfbelebung positiv gewertet werden sollte. Insbesondere der Erhalt, des durch die Eltern betriebenen landwirtschaftlichen Unternehmens, dessen Ansiedlungen im Außenbereich nach BauGB §35 Absatz 1 Nr. 1 privilegierte Vorhaben sind, ist sicherlich von großem Interesse für die gesamte Stadt in unserer ländlichen Region.

Die Entwässerung des Grundstücks soll für das Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage erfolgen, das Regenwasser soll in den anliegenden Graben abgeleitet werden. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind im weiteren Verlauf des Genehmigungsprozesses zusätzlich zum Bauantrag zu stellen.

Für die geplante Zufahrt über das Grundstück der Nachbarn (Eltern/Schwiegereltern) muss eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen werden. Gleiches gilt für ein ggf. notwendiges Leitungsrecht für die mediale Erschließung (Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.), falls diese nicht direkt aus dem öffentlichen Raum zum Gebäude geführt werden können. Die entsprechenden

Anträge für deren Errichtung sind bei den jeweiligen Erschließungsträgern zu stellen. Die Erschließung kann unter diesen Voraussetzungen gesichert werden.

Nachbarunterschriften liegen der Stadt aktuell nicht vor. Sie sind spätestens mit dem Bauantrag einzureichen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss der Stadt Wassertrüdingen kann der Bauvoranfrage des Bauherrn für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit Carport auf dem Flurstück mit der Nr. 103 zustimmen, wenn die Voraussetzungen für die Erschließung des Grundstücks durch den Bauherrn mit den Erschließungsträgern geklärt werden und entsprechende Zustimmungen erteilt werden.

Zur weiteren Bearbeitung wird die Gemeindliche Stellungnahme an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.