

Sachgebiet		Sachbearbeiter	
Amt 2 - Bauverwaltung		Frau Halis	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	22.10.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage in Schobdach, Flur-Nr. 66/3			
Anlagen:			
Bauantrag			
Baupläne			
Nachreichung Geländehöhen			
Planteil Satzung. Schobdach			

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 08.09.2026 (Eingang 17.09.2026 über LRA) beantragen die Bauherren den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage in Schobdach, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 66/3.

Erwähnenswert mit diesem Bauvorhaben ist hier die aktuelle Änderung des räumlichen Geltungsbereiches der bestehenden Ortsabrundungssatzung von Schobdach. Anlass der Änderung ist eine am nördlichen Ortsrand vorhandene Teilfläche, die sich innerhalb der Grenze der bestehenden Satzung befindet aber aufgrund der bestehenden Bebauung und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse nicht erschließbar ist.

Das Grundstück Flur-Nr. 66 wurde geteilt in die Flurstücke 66 und 66/3.

Das Wohnhaus soll zweigeschossig errichtet werden mit zwei Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 167,99 m². Das Satteldach wird mit einer Firsthöhe von 9,80 m und einer Dachneigung von 30 ° geplant. Im südwestlichen Bereich soll eine 39 m² große Terrassenüberdachung über Eck entstehen.

Die Doppelgarage die an das Wohnhaus anschließt hat eine Nutzfläche von 75,83 m² und wird ebenfalls mit einem Satteldach geplant mit einer Firsthöhe von 3,65 m und einer Dachneigung von 33 °. Da die Garage nur 1 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt ist, benötigen die Bauherren eine Abstandsflächenübernahme des Nachbarn.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der in Planung befindenden Änderung der Satzung „Über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach“. Der Satzungsbeschluss ist für die kommende Stadtratssitzung am 26.10.2026 geplant.

Die Abstandsflächenübernahmeerklärung vom östlichen Nachbarn und die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Erschließung muss über privatrechtliche Verträge zwischen dem Eigentümer des zukünftigen Privatweges und dem Bauherrn gesichert werden. Die Stadt wird den Abwasserkanal zur Erschließung bis an den Privatweg heranführen. Die Kosten muss der Grundstückseigentümer tragen, was durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wurde. Das Oberflächenwasser soll in eine 12 m³ Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsmulde eingeleitet werden. Grundsätzlich ist die Versickerung vor Ort zu begrüßen, um die städtischen Kanäle zu entlasten. Eventuell ist hier seitens des Landratsamtes zu prüfen ob ein wasserrechtlicher Antrag nötig ist.

Hinsichtlich der Erschließung mit Wasser, Strom und Medien sind die Bauherren bzw. der private Erschließungsträger des Weges aufgefordert mit den entsprechenden Stellen bei den Erschließungsträgern in Kontakt zu treten und entsprechende Anträge zu stellen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherren auf den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage in Schobdach, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 66/3, vorbehaltlich des noch ausstehenden Satzungsbeschlusses und der Klärung der privatrechtlichen Erschließung, zu.

Die Gemeindliche Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.