

Nadja und Christian Dewitz

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeinde Effeltrich

Bauamt

Schulstraße 6

91099 Poxdorf

Bauvoranfrage gemäß Art. 71 BayBO

Bamberg, 03.01.2026

Grundstück: Flurstück Nr. 1140/22, Gemarkung: 092687 (Effeltrich)

Sehr geehrte Damen und Herren,

lieber Bürgermeister Peter, lieber Andreas,

wie besprochen stellen wir hiermit eine Bauvoranfrage gemäß § 75 BauO Bayern i. V. m. § 35 BauGB für das nachfolgend bezeichnete Grundstück.

1. Antragsteller

Name: Nadja und Christian Dewitz

Anschrift: [REDACTED]

Telefon / E-Mail: [REDACTED]

2. Grundstück

Gemarkung: 092687 (Effeltrich)

Flurstück: 1140/22

Adresse/Lage: südöstlich angrenzend an das Grundstück mit der Adresse Erlanger Straße 19

3. Geplantes Vorhaben

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit zugehörigen Nebenanlagen (z. B. Garage mit 2 Stellplätze, sowie ergänzenden Neben-/Stauraum). Dabei sollen bereits bestehende und eingetragene Nebengebäude integriert werden.

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

- Nutzung: Wohnen
- Gebäudegröße: Grundfläche in einer Größenordnung von ca. 100 m² Grundfläche (ohne zugehörige Nebenanlagen) bzw. im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung
- Geschosse: 2 Vollgeschosse
- Bauweise: Fertighaus oder Massivhaus mit Architekten
- Dachform: Satteldach

Die Kurzbeschreibung dient als Orientierungsrahmen. Zudem kann das Vorhaben auf Basis der planungsrechtlichen Anforderungen angepasst und erneut vorgelegt werden.

4. Planungsrechtliche Einordnung

Das Grundstück befindet sich nach derzeitiger Einschätzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit dieser Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das oben beschriebene Vorhaben unter den gegebenen Umständen planungsrechtlich zulässig ist.

5. Erschließung (vorläufige Darstellung)

Die Erschließung des Grundstücks soll wie folgt erfolgen:

Zufahrt:

Erschließung über eine bestehende private Zufahrt von der Erlanger Straße (Weg 1140/7 zwischen Erlanger Straße 17 und 19).

Trinkwasserversorgung:

Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (wasserrechtliche Genehmigung) wird beantragt.

Abwasserentsorgung:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird beantragt.

Stromversorgung:

Anschluss an das öffentliche Stromnetz über den zuständigen Netzbetreiber wird beantragt.

Löschwasserversorgung:

In Abstimmung mit der Gemeinde / Feuerwehr Effeltrich über Hydrant im Umfeld.

Es wird um Prüfung gebeten, ob die dargestellte Erschließung grundsätzlich geeignet ist, die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen. Die Erschließung kann selbst beauftragt werden.

6. Fragestellungen der Bauvoranfrage

Es wird um verbindliche Auskunft zu folgenden Punkten gebeten:

1. Ist das beschriebene Vorhaben auf dem genannten Grundstück unter Anwendung der gesetzlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus 2025 (sog. „Bau-Turbo“) planungsrechtlich zulässig?
2. Stehen dem Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 BauGB entgegen?
3. Kann die dargestellte Erschließung als grundsätzlich gesichert angesehen werden?
4. Wie verhält es sich mit den Abstandsflächen zu den Nebengrundstücken?

7. Anlagen

1. Ergänzende Hinweise zur Anwendung der gesetzlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (sog. „Bau-Turbo“) 2025
2. Lageplan / Flurkarte
3. Skizze des geplanten Gebäudes (als Orientierungsrahmen)
4. Fotos des Grundstücks
5. Zeitungsartikel Fränkischer Tag vom 30.12.2025 zu einer analogen Genehmigung mit „Bauturbo“ (Baugesetzbuch Paragraf 246e) durch die Nachbargemeinde Pinzberg

Ich bitte um Prüfung der Bauvoranfrage und Erteilung eines schriftlichen Bauvorbescheids.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nadja und Christian Dewitz

Anlage 1: Ergänzende Hinweise zur Anwendung der gesetzlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (sog. „Bau-Turbo“) 2025

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauvoranfrage wird ergänzend darauf hingewiesen, dass mit den im Jahr 2025 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zusätzliche Möglichkeiten zur Förderung von Wohnbauvorhaben geschaffen wurden.

Vor diesem Hintergrund wird um Prüfung gebeten, ob und inwieweit die in diesem Zusammenhang vorgesehenen planungsrechtlichen Erleichterungen im vorliegenden Einzelfall Anwendung finden können.

Dabei wird insbesondere um eine Einschätzung gebeten, ob das geplante Vorhaben – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der aktuellen wohnungs-politischen Zielsetzungen – grundsätzlich positiv beurteilt werden kann oder ob sich hieraus gegebenenfalls weitergehende Handlungsspielräume für die Gemeinde ergeben.

Diese Hinweise erfolgen ergänzend und ohne Präjudiz für die bauplanungsrechtliche Einordnung nach § 35 BauGB.

Anlage 2: Lageplan / Flurkarte

(Ausdruck der Gemeinde vom 31.01.2025)



Anlage 4: Fotos des Grundstücks



Blick in die Mitte des
Grundstücks



Blick auf die linke Seite des
Grundstücks zum
Nachbargrundstück 1140/17
und 1140/19



Blick von der Zufahrt 1140/7 auf
das Grundstück



Zufahrt 1140/7



Bestehende Gebäude



Zufahrt 1140/7

Anlage 5: Zeitungsartikel Fränkischer Tag vom 30.12.2025 zu einer analogen Genehmigung mit „Bauturbo“ (Baugesetzbuch Paragraph 246e) durch die Nachbargemeinde Pinzberg

