

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage für einen Anbau an der Ostseite auf dem Grundstück Brunnenstr. 2, Fl.Nr. 121/71, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20210219_Email
20210219_Luftbild
20210221_Stellungnahme StBA Nbg
Ansichten
fiktive_Baugrenze
Grundriss EG
Grundriss OG

Sachverhalt:

In der Brunnenstraße 2 soll an der Ostseite auf die jetzige Terrasse ein zweistöckiger Anbau errichtet werden. Der Anbau soll ca. 7 m x 8,4 m groß werden. Hier soll der Empfangs- und Rezeptionsbereich entstehen sowie eine bessere Verteilung der Sitzplätze. Im Obergeschoss soll eine Küche eingerichtet und das Frühstückbuffet serviert werden.

Eventuell zusätzlich anfallende Stellplätze sind nachzuweisen.

Stellungnahme Staatliches Bauamt Nürnberg:

Nach der vorgelegten Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr, die baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 40 m vom Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße auszuführen.

Die Baugenehmigung darf daher gemäß Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erteilt werden.

Die Zustimmung unsererseits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens kann mit folgenden Auflagen in Aussicht gestellt werden:

1. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen. Entlang der Brunnenstraße sind zwischenzeitlich fünf schräge Parkplätze markiert, wobei der erste sogar im Einmündungsbereich der Staatsstraße liegt. Aufgrund des Rückwärtsausfahrens kann es hier zu Konflikten von Fahrzeugen führen. Daher ist in jedem Fall die daneben liegende Fläche zwischen dem ersten Parkplatz und der Staatsstraße von Fahrzeugen freizuhalten. Dies ist mit entsprechenden Gegenständen (z. B. Pflanzkübel) zu gewährleisten, jedoch darf dadurch die Sicht für die ausfahrenden Fahrzeuge nicht eingeschränkt werden.
2. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.
4. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

5. Eine unmittelbare Zufahrt zur Staatsstraße wird nicht gestattet; Erschließung über Brunnenstraße.
6. Unmittelbar am Straßenrand auszuführende Bauarbeiten dürfen den Verkehr in keiner Weise behindern. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich zu machen. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasserversorgung):

Die Wasserversorgung ist gesichert. Bei der Löschwasserversorgung ist zu empfehlen, eine Druckerhöhungsanlage einbauen zu lassen. Der Mindestdruck von min. 1,5 bar ist gewährleistet am Wasserzähler! Die DEA wird direkt nach dem Hausanschluss (unmittelbarer Anschluss) und vor dem ersten Verbraucher eingebaut, um eine Druckerhöhung für alle Parteien zu gewährleisten. Wird Trinkwasser aus einer Eigenwasserversorgungsanlage entnommen, ist vor den Pumpen der DEA ein druckloser Behälter einzubauen.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Kanal):

Liegen noch nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach dem das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils errichtet werden soll, muss es sich nach Art und Maß nach der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebung einfügen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken. Nach Auffassung der Verwaltung wird durch das geplante Vorhaben, das in der Umgebung vorhandene Maß insbesondere hinsichtlich der GFZ und der fiktiven Baugrenze (siehe beigefügten Plan) überschritten. Das Grundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Altort Cadolzburg“, ein zweigeschossiger Flachdachanbau fügt sich gestalterisch nicht ein.

Bereits das 2013 durchgeführte Bauvorhaben Ausbau Spitzboden mit Gebäudeerhöhung und Errichtung einer Terrasse war die Ablöse von 3 Stellplätzen erforderlich. Seitens des Ausschusses ist eine kritische Abwägung hinsichtlich einer weiteren Ablöse zu bedenken.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 20/2021) grundsätzlich zu befürworten **und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen**. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die „Brunnenstraße“ erschlossen und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die eventuell zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.