

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Heller		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	03.05.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage an Bestandswohngebäude auf dem Grundstück Untere Bahnhofstr. 23a (neu), Fl.Nr. 508/3, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen:			
20210419_Luftbild bauvoranfrage 210415_4			

Sachverhalt:

Wir haben eine Bauvoranfrage für die Untere Bahnhofstr. 23 zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage am Bestandswohngebäude erhalten.

Das geplante Einfamilienhaus erstreckt sich über EG, OG und DG mit ca. 120 m² Wohnfläche, dieses soll an das bestehende Gebäude angebaut werden.

Der bestehende Carport soll durch eine Duplexgarage mit Vordach ersetzt werden, hier können 4 Stellplätze nachgewiesen werden. Für das Bestandgebäude sind 2 Stellplätze und für den Neubau 3 Stellplätze nötig, insgesamt 5 Stellplätze. Ein Stellplatz müsste somit abgelöst.

Der Stauraum von mind. 5 m (§ 3 Abs. 7 StS) bzw. 3 m nach §2 GaStellV zwischen Garage und öffentlichen Verkehrsfläche kann nicht eingehalten werden, hiervon wäre eine Befreiung und Abweichung nötig.

Seitens der Verwaltung wird die Stellplatzproblematik als äußerst kritisch angesehen. Einer Stellplatzablöse sollte nicht zugestimmt werden.

Die Abstandsflächen können lt. eingereichtem Plan auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Gemäß voraussichtlicher Berechnung des Planers ist eine GRZ von 0,55 ermittelt worden. Nach dem Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet - GRZ 0,4, Obergrenze nach §17 BauNVO) gekennzeichnet, da aber in der näheren Umgebung auch Gewerbe besteht, könnte man es auch zum Mischgebiet (GZR 0,6) hinzurechnen. Die Höchstgrenze der GRZ für Mischgebiet wird somit eingehalten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg:

Es ist zu prüfen, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Dazu sind die allgemeinen Vorschriften und Regelungen zu beachten.

Stellungnahme örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Jedoch dürfen sich die derzeitigen Sichtverhältnisse für den Verkehr aus der Unteren Bahnhofstraße in die Nürnberger Straße nicht verschlechtern und das bisherige Sichtdreieck darf von der geplanten Baumaßnahme nicht weiter eingeschränkt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 47/2021) 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 „Untere Bahnhofstraßen“

erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und angeschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu berücksichtigen.

Einer Ablöse für einen Stellplatz gemäß § 5 Stellplatzsatzung und einer Befreiung und Abweichung vom Stauraum vor der Garage (§ 3 Abs.7 StS u. § 2 GaStellV) wird zugestimmt.
Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.