

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Bauamt	Frau Bonath

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	06.09.2021	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Schwalbenstr. 16 und 18, Fl.Nr. 811/15 und /16 Gmkg. Steinbach - erneute Beratung

**Anlagen:**

20200805\_Außenanlagen\_Abstandsflächen\_Lageplan  
20200805\_Grundriss\_Ansichten\_Schnitt\_Entwässerung  
20200805\_Luftbild  
20200828\_Einwände\_Nachbarin

**Sachverhalt:**

Der eingereichte Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Schwalbenstr. 16 u. 18 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.09.2020 auf Grund der Bedenken des sich Einfügens nicht befürwortet.

Das Landratsamt Fürth teilt diese Auffassung nicht und teilt mit, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

**Sachverhalt aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.09.2020:**

Auf dem Grundstück Schwalbenstraße 16 soll ein weiteres Wohnhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Es sind 5 Wohneinheiten in einem zweigeschossigen Gebäude mit einem 45° geneigten Walmdach mit ausgebautem Dachgeschoss und Studio im Spitzboden geplant.

Zur **Gebäudehöhe** bzw. **GFZ** und **GRZ** ist Folgendes festzustellen:

Als GRZ und GFZ sind 0,64 im Bauantrag angegeben. Nach Aussage des Planers handelt es sich beim Dachgeschoss um kein Vollgeschoss. Es werden beide Grundstücke des Bauherrn (Schwalbenstraße 16 u.18) zur Berechnung herangezogen.

Gemäß § 19 BauNVO ist zur Ermittlung der Grundfläche lediglich die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Nach Berechnungen des Bauamtes ist das Dachgeschoss jedoch ein Vollgeschoss, die GRZ I beträgt 0,38 und die GFZ 0,96.

Gem. § 17 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ I von 0,4 und als GFZ 1,2 möglich. Das Haus hat eine Gebäudehöhe von 11,8 m.

In der unmittelbaren Nachbarschaft gibt es sowohl eingeschossige (Schwalbenstr. 18) als auch zweigeschossige Wohngebäude (Schwalbenstr. 12, Amselweg 3 u. 5) teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Das östlich angrenzende Gebäude hat eine Höhe von 11,3 m, das nördliche eine Höhe von 8,2 m und das westliche eine Höhe von 6,8 m.

**Stellungnahme der Gemeindewerke:**

Die Grundstücke liegen im Wasserschutzgebiet. Die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sind zu beachten. Die Wasserleitung darf nicht überbaut werden

**Stellungnahme der Gemeindewerke – Entwässerung:**

Die Grundstücke werden bereits über den bestehenden Mischwasserkanal entwässert. Das Kanalnetz in diesem Bereich ist gemäß hydrodynamischer Kanalnetzberechnung des Ist-Zustandes rechnerisch ausgelastet. Daher soll gemäß dem WHG §55 (2) vorrangig die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Regenwassers untersucht werden. Sollte dies in diesem

Bereich nicht realisierbar sein, wird empfohlen, Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen und das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Nur somit kann eine Überlastung des Kanalnetzes vermieden werden. Eine Anbindung des anfallenden Schmutzwassers aus dem geplanten Neubau an den Mischwasserkanal ist unproblematisch. Jedes Anwesen muss nach DIN 1986 in jedem Fall selbstverantwortlich über eine wirkungsvolle Rückstausicherung verfügen und diese betreiben.

Am 18.08.20 sind zu diesem Bauvorhaben Einwände in Form einer Email eingegangen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung bestehen Bedenken hinsichtlich des sich Einfügens in die umliegende Bebauung. Die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO werden gem. Berechnung des Bauherrn zwar eingehalten (WA: 0,4/1,2), sind aber in der umliegenden Bebauung nicht vorhanden. Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung der Verwaltung nicht in die umliegende Bebauung ein.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 77/2020) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Das Grundstück ist über die Schwalbenstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise der Gemeindewerke hinsichtlich der Wasserversorgung und die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sowie der Entwässerung sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.