

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Heller		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.03.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauantrag zur Neuaufteilung eines besteh. EFH in 2 Wohneinheiten und Errichtung einer stehenden Dachgaube mit Türausstritt auf neue Terrasse auf dem Grundstück Marktplatz 17b, Fl.Nr. 179/2 u. 179/1, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen:			
20220124_Luftbild			
Antrag Befreiung Stellplatzsatzung			
Grundrisse_Ansichten_Schnitt			
Lageplan			
Planung Bauantrag 2022-02-16			

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat einen neuen Plan für den Marktplatz 17 b eingereicht. Das Wohngebäude soll in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Die Stellplätze werden neu angeordnet, so dass in die Garage 2 Stellplätze und mittels einer Hebebühne zwei weitere Stellplätze auf dem Dach der Garage nachgewiesen werden. Im Zufahrtsbereich zu der Garage werden zwei weitere Stellplätze eingerichtet, somit wird die Stellplatzsatzung erfüllt.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn, wird der Baum im Zufahrtsbereich gefällt.

Wir weisen darauf hin, dass die Befahrbarkeit der Stellplätze durch die genehmigte Außenbestuhlung des Eiscafés mit Bauantrag 441-BV-186-2012-JH vom 13.09.2012 eingeschränkt sein kann.

Die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Stellungnahme von der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2022:

Der Marktplatz 17 b soll neu aufgeteilt werden in 2 Wohneinheiten und im Dachgeschoss eine stehende Dachgaube errichtet werden. Die stehende Dachgaube ermöglicht einen Ausgang auf die neue Dachterrasse auf dem Nebengebäude.

Die Stellplätze werden zum Teil auf dem Grundstück nachgewiesen, aber im Bereich der zukünftigen Stellplätze ist ein Baum, somit ist es fragwürdig ob die Stellplätze wie geplant hergestellt werden können.

Hierfür sind Befreiungen von der Stellplatzsatzung nötig:

- **§1 Abs. 1 Satz 1 c StS**
nötig: 6 Stellplätze
geplant: 4 Stellplätze
- **§3 Abs. 3 StS**
zulässig: ab 3 Stellplätze je Wohnung, dürfen 2 hintereinander angeordnet werden
geplant: 1 Stellplatz Garage, 3 Stellplätze hintereinander angeordnet

Wir weisen darauf hin, dass die Befahrbarkeit der Stellplätze durch die genehmigte Außenbestuhlung des Eiscafés mit Bauantrag 441-BV-186-2012-JH vom 13.09.2012 eingeschränkt sein kann.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist gesichert. Aktuell befindet sich der Hausanschluss und Zähler auf der Flurnummer 179. Im Zuge der Baumaßnahme wird für das Flurstück 179/2 ein eigenständiger Hausanschluss verlegt. Hierfür wird eine Dienstbarkeit auf dem Flurstück 179/1 notwendig werden. Wir würden Sie bitte sich mit unserer Stromabteilung für das weitere Vorgehen abzustimmen.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist gesichert. Aktuell befindet sich der Hausanschluss und Zähler auf der Fl.Nr. 179. Im Zuge der Baumaßnahme wird für das Flurstück 179/2 ein eigenständiger Hausanschluss verlegt. Hierfür wird eine Dienstbarkeit auf dem Flurstück 179/1 notwendig werden. Wir würden Sie bitten sich mit unserer Wasserabteilung für das weitere Vorgehen abzustimmen. Messung vom 29.06.2016 – 50m³/h, 1,6 bar – Aufgrund des geringen Ruhedrucks ist ggf. eine Druckerhöhungsanlage notwendig.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 5/2022) zu erteilen. 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 den Marktplatz erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.