Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage
BA/498/2022

| Sachgebiet | Sachbearbeiter |
|---|---|
| Bauamt | Frau Heller |

| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|---|---|---|
| Bau- und Umweltausschuss | 07.03.2022 | öffentlich | Entscheidung |

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und drei Eigentumswohnungen im Bestandgebäude
auf den Grundstücken Brandstätterstr. 42 u. Nähe Brandstätterstraße, Fl.Nr. 205/17 u. 205/115, Gmkg. Cadolzburg

**Sachverhalt:**
Das Grundstück der Brandstätterstraße 42 wurde neu vermessen. Die Bauvoranfrage betrifft eine Teilfäche des ehem. Gesamtgrundstücks.

Das Bestandsgebäude soll zu drei Eigentumswohnungen umgenutzt werden. Auf dem Flurstück im Osten sollen zwei Einfamilienhäuser mit zwei Geschossen und ca. 120-130 qm Wohnfläche entstehen.
Das Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze soll als Kellerersatzraum, Müll- und Fahrradabstellraum genutzt werden.

Die Stellplätze für die Gebäude können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Stromversorgung:
Da sich auf dem o.g. Flurstück bereits ein Gebäude, welches an das öffentliche Niederspannungsnetz angeschlossen ist, befindet, ist eine Sondervereinbarung mit den Gemeindewerken Cadolzburg für weitere Hausanschlüsse zu schließen, wobei die Kosten vollumfänglich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.
Auszug aus den technischen Anschlussbedingungen: Netzanschluss (Hausanschluss) - Art der Versorgung
Grundsätzlich erhält jedes zu versorgende Gebäude einen eigenen Netzanschluss, der mit dem Niederspannungsnetz des Netzbetreibers verbunden ist. Ein Gebäude liegt vor, wenn es über eine eigene Hausnummer und Hauseingänge bzw. eigene Treppenräume verfügt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Entwässerung:
Die Entwässerung ist gesichert. Da sich auf dem o.g. Flurstück bereits ein Gebäude, welches an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen ist, befindet, ist eine Sondervereinbarung mit den Gemeindewerken Cadolzburg für weitere Kanalanschlüsse zu schließen, wobei die Kosten vollumfänglich vom Grundstückseigentümer zu tragen sind.

Das Niederschlagswasser soll nach §55 WHG ortsnah versickert werden. Die aktuell geltenden Merk- und Arbeitsblätter, zur Regenwasserbehandlung, sind zu berücksichtigen. Dazu sind die allgemeinen Vorschriften und Regeln der Technik zu beachten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Wasserversorgung:
Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.
Da sich auf dem o.g. Flurstück bereits ein Gebäude, welches an das Trinkwassernetz angeschlossen ist, befindet, ist eine Sondervereinbarung (§8 WAS) mit den Gemeindewerken Cadolzburg für weitere Hausanschlüsse zu schließen, wobei die Kosten vollumfänglich vom Grundstückseigentümer zu tragen (§9 Abs.2 WAS) sind.

Stellungnahme örtl. Straßenverkehrsbehörde:
Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtl. Straßenverkehrsbehörde gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Bei den Stellplätzen 11-15 kann es ggf. schwierig werden, sich beim Ausparken (rückwärts) in den fließenden Verkehr einzureihen, da die Brandstätterstraße an dieser Stelle eine leichte Kurve im Verlauf aufweist.

**Vorschlag zum Beschluss:**
Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 12/2022) 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 „Brandstätterstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtlichen Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.