

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	04.07.2022	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 - erneute Beratung

Anlagen:

- 20220124_Luftbild
- Antrag auf Stellplatzablöse
- Antrag Befreiung Stellplatzsatzung
- Grundrisse_Ansichten_Schnitt_BAU 07.02.2022
- Grundrisse_Ansichten_Schnitt_BAU 07.03.2022
- Lageplan
- LRA 04.05.2022 Stellungnahme Denkmalschutzbehörde

Sachverhalt:

Zum Umbau eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhauses sowie Errichtung einer Dachgaube und Terrasse hat das Landratsamt Fürth, Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass aus denkmalfachlicher Sicht das Parkdeck auf der Garage kritisch gesehen wird und einem Parken auf erhöhtem Parkdeck innerhalb des Ensembles an einer aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Stelle nicht zugestimmt werden kann.

Der Antragsteller hat nun den Antrag auf eine Stellplatzablöse für 2 Stellplätze (§ 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung) eingereicht, da keine andere Möglichkeit besteht diese nachzuweisen.

Sachverhalt von der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.03.2022:

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 Antrag auf Stellplatzablöse für 2 Stellplätze zu je 7.500,00 € (§ 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung) zu erteilen (gdl. BV Nr. 05/2022).