

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Heller		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	01.08.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauantrag zur Nutzungsänderung 1. OG von Wohnung in Seminar-/Veranstaltungsraum, Einbau einer Brauerei im EG, Änderung an der Süd-/Nordfassade auf dem Grundstück Dorfstr. 11, Fl.Nr. 844, Gmkg. Steinbach			
Anlagen:			
1 EG			
1. OG - DG			
20220713_Luftbild			
Ansichten Nord - Schnitt			
Ansichten Ost			
Ansichten Süd - West			
Betriebsbeschreibung_Stellplatz			
Grundriss Bestandsplan EG_1.OG			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Dorfstraße 11 soll im Erdgeschoss vom Gastraum ein Teil mit ca. 28,81 m² abgetrennt werden in der die Brauerei untergebracht wird, hierzu werden auf der westlichen Gebäudeseite Fenster eingebaut.

Das bisher dahinerliegende Lager mit Kühlräumen wird als Lagerraum Brauerei genutzt.

Im 1. OG war bisher eine Wohnung, diese wird umgebaut in einen Veranstaltungsraum und Seminarraum.

Gemäß Stellplatzberechnung werden 3 zusätzliche Stellplätze benötigt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Resümee gemäß Ing.-Büro vom 26.07.2022:

Der bestehende öffentliche Mischwassersammler in der Dorfstraße ist gemäß hydrodynamischer Kanalnetzberechnung des Ist-Zustandes rechnerisch ausgelastet. Im Rahmen der Generalentwässerungsplanung wurden in diesem Bereich bereits Maßnahmen durchgeführt.

Da aufgrund der geplanten Nutzungsänderung zusätzliches Schmutzwasser anfällt, soll das Kanalnetz hierfür überprüft werden. Hierzu sind Angaben zu den anfallenden Abwassermengen der Brauerei erforderlich. Erst danach können Aussagen zur Auswirkung der Maßnahme aus Sicht der öffentlichen Kanalnetzbetrachtung getroffen werden.

Zudem soll die Verschmutzung des Abwassers beachtet werden. Diese soll die Werten eines häuslichen Schmutzwassers bzw. die Vorgaben der Entwässerungssatzung von Cadolzburg entsprechen.

Da das Abwasser einer Brauerei diese Werte in der Regel überschreitet, soll entsprechend eine Vorreinigung vorgesehen werden. Die Nachweise hierfür sollen erbracht werden.

Eine Genehmigung der weiteren Einleitung des anfallenden Schmutzwassers kann aus Sicht der öffentlichen Kanalnetzbetrachtung nur zugestimmt werden, wenn die o.g. Anforderungen erfüllt sind.

Einer Genehmigung der weiteren Einleitung des anfallenden Regenwassers steht aus Sicht der öffentlichen Kanalnetzbetrachtung nichts entgegen.

Jedes Anwesen muss nach DIN 1986 in jedem Fall selbstverantwortlich über eine wirkungsvolle Rückstausicherung verfügen und betreiben.

Entsprechende Unterlagen wurden beim Plan am 26.07.2022 von der Bauverwaltung angefordert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 73/2022) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Egersdorf 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 Dorfstraße erschlossen und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.