

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Imbiss auf dem Grundstück Zum Wasserhaus 2, Fl.Nr. 412/11, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

- 20231129_Luftbild
- 20240102_erteilte Befreiungen
- B_BA 1._ Imbiss LP
- B_Bauvoranfrage_Antrag Befreiung_Katastrerauszug

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück „Zum Wasserhaus 2“ soll neben dem bestehenden Gebäude – innerhalb der anbaufreien Zone – ein Imbiss errichtet werden.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze wird bereits mit dem bestehenden Gebäude Zum Wasserhaus 2 überschritten. Durch den Imbiss soll eine Baugrenzenüberschreitung von 16 m

erfolgen. Das Vorhaben liegt komplett in der Anbauverbotszone zur Staatsstraße. Nach Ansicht der Bauverwaltung würde eine derartige Überschreitung die Grundzüge der Planung berühren und kann nicht im Rahmen der Erteilung einer Befreiung erfolgen.

Nach Auffassung der Verwaltung wird ebenso durch das Bestandsgebäude und den neu geplanten Imbiss die festgesetzte GFZ von 0,6 überschritten. Eine Berechnung liegt der Bauanfrage nicht bei.

Darüber hinaus, hat der Ausschuss erst in diesem Jahr eine Überschreitung der Baugrenze im gleichen Bebauungsplan auf einem nördlich gelegenen Grundstück für die Errichtung eines Imbisses abgelehnt.

Für das Vorhaben werden 2 Stellplätze nachgewiesen. Ein Stellplatz ist nur über eine direkte Zufahrt von der Staatsstraße zu erreichen.

Seitens der Verwaltung wird daher nicht empfohlen, die Zustimmung des Marktes zu den erforderlichen Befreiungen und einen entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.

Stellungnahme der Gemeindewerke (Kanal):

Der vorhandene Anschluss ist zu verwenden, es muss vom Bauherrn geprüft werden ob dieser ausreichend ist. Da bei einem Imbiss zu Öl- oder Fetthaltigen Abwässern kommen kann ist ein Fettabscheider einzubauen. Ein Nachweis darüber ist den Gemeindewerken Cadolzburg ohne Aufforderung vorzulegen. Ein Entwässerungsplan ist spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen.

Stellungnahme der Gemeindewerke (Wasser):

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Vorgabe der Wasserschutzgebiets-VO sind zu beachten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die Straße „Zum Wasserhaus“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“

- Überschreitung der Baugrenze im Osten um 16 m
- Überschreitung der GFZ von 0,6

werden in Aussicht gestellt.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.