



<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 08.01.2024	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Errichtung von 6 Tiny Häusern  
auf dem Grundstück Hindenburgstr. 51, Fl.Nr. 209/8, Gmkg. Cadolzburg

**Anlagen:**

20231206\_Luftbild  
Anschreiben\_Baubeschreibung\_Kataster  
Plan\_Baubeschreibung

**Sachverhalt:**

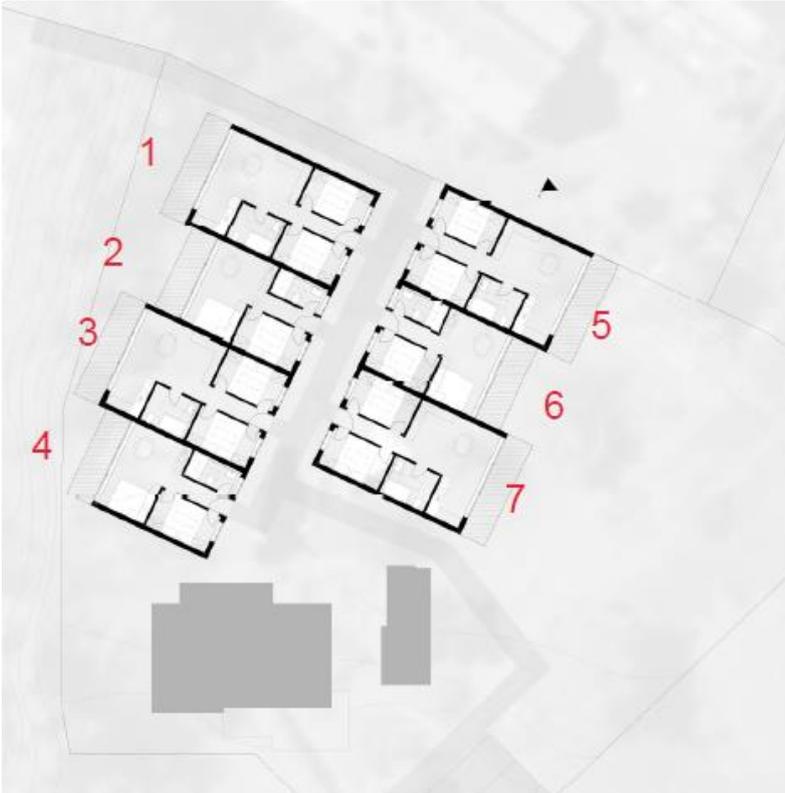
Auf dem Grundstück Hindenburgstraße 51 sollen 6 Tiny Häuser errichtet werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Landratsamt Fürth hat letztmals im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid mit Bescheid vom 06.11.2014 bereits die Frage der bauplanungsrechtlichen Beurteilung geklärt. Es hat die Genehmigung für die evtl. Errichtung von Wohnhäusern auf dem Grundstück erteilt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Baufläche unter Berücksichtigung von erhaltenswertem. Ortsbildprägendem Baumbestand“ dargestellt.

Die derzeit geplanten Tiny Häuser sehen bezüglich der GRZ und GFZ eine geringere Ausnutzung des Grundstücks vor. Die eingeschossige Bebauung ist - bezüglich der Zahl der Vollgeschosse - weniger, als in der Umgebung vorhanden.

In den Plan sind entgegen der schriftlichen Beantragung tatsächlich 7 Häuser eingetragen. Dadurch ändert sich jedoch nichts an der Beurteilung.



5 Stellplätze sind in der Entwurfsplanung aufgenommen. Die Flächen der jeweiligen Module betragen 55 m<sup>2</sup> bzw. 38 m<sup>2</sup>. Hierfür wäre gem. Stellplatzsatzung § 2 Abs. 1 für jede Wohnung ein Stellplatz erforderlich (Wohnung bis 60 m<sup>2</sup>). Die fehlenden Stellplätze müssen noch nachgewiesen werden.

**Stellungnahme der GWC Cadolzburg (Kanal):**

Grundsätzlich ist eine weitere Wohnbebauung möglich. Jedoch ist für jedes Grundstück nur ein Anschluss vorgesehen, ob der bereits vorhandene Anschluss ausreichend ist und genutzt werden kann, muss vom Eigentümer geprüft werden. Sollte ein weiterer Anschluss nötig sein muss eine Sondervereinbarung geschlossen werden, die kompletten Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Ob das Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleiben muss oder mit eingeleitet werden kann wird mit der Bauanfrage überprüft

**Stellungnahme der GWC (Wasser):**

Jede Wohneinheit benötigt einen separaten Trinkwasseranschluss. Die Kosten für die Trinkwasseranschlüsse muss zu 100n % der Eigentümer tragen.

**Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:**

Die Zufahrt ist nur über die Steingasse möglich und hier auch gesichert. Die in der Beschreibung erwähnte Erschließung von der Hindenburgstraße her ist aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen nicht möglich. Auch eine fußmäßige Erschließung ist nur über das gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 582 Gmkg. Cadolzburg möglich. Hierzu müssen entsprechende Absprachen mit der Liegenschaftsverwaltung des Marktes Cadolzburg erfolgen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Abschluss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV-Nr. 2023/79) 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 „Steingasse“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.