

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

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

**Betreff**

Bauvoranfrage zum Umbau eines Wohn- und Werkstatthauses auf dem Grundstück Fürther Str. 43, Fl.Nr. 744/87, Gmkg. Steinbach

**Anlagen:**

20231129\_Luftbild  
B\_Email\_Bilder\_Lageplan\_Eigentüternachweis  
B\_FÜ43 E01 Grundriss Schnitte Ansichten 2023-10-10  
BP\_004\_Erweiterte\_Ringstrasse\_3A\_VERSANDPlan

**Sachverhalt:**

Das bestehende Werkstattgebäude soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

**Stellungnahme Verwaltung:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterte Ringstraße“. Für das Grundstück ist als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt. Baugrenzen gibt es für diesen Bereich des Bebauungsplanes nicht.

Grundsätzlich stimmt das Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Seitens der Bauverwaltung bestehen jedoch Bedenken bezüglich der Abstandflächen. Das bestehende Gebäude steht bereits mit einer Länge von 6,60 m an der östlichen Grundstücksgrenze. Durch den Anbau des Kaminzimmers wird die zulässige Grenzbebauung von 9 m überschritten. Eine Abstandflächenübernahme wäre erforderlich.

**Stellungnahme GWC (Kanal):**

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert. Vom Bauherren muss geprüft werden ob der vorhandene Anschluss ausreichend ist.

**Stellungnahme GWC (Wasser):**

Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Jede wirtschaftliche eigenständige Einheit sollte über einen eigenen Grundstücksanschluss verfügen. DVGW Arbeitsblatt 400-1 (A) 9.1. Der Rückbau von der Mitversorgung (von 744/37) und Neuanschluss muss zu 100% der Kunde tragen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV-Nr. 2023/75) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterte Ringstraße“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die „Fürther Straße“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sind die Abstandflächen durch das Landratsamt Fürth zu klären.