

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Zappe
-----------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.03.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauvoranfrage zum Abriss einer Halle und Errichtung von Reihenhäusern auf dem Grundstück Markgraf-Alexander-Str. 44, Fl.Nr. 549/5 Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20240215-Luftbild
B-305 bauvoranfrage blatt I 231220
B-305 bauvoranfrage blatt II 231220
B-305 bauvoranfrage blatt III 231220
Gewerbe

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Markgraf-Alexander-Str. 44 soll eine gewerbliche Halle abgerissen und 6 Reihenhäuser errichtet werden.
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kesselberg“.

Für dieses Grundstück ist im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gem. BauNVO festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8. Bezüglich der GRZ und der GFZ bestehen anhand der eingereichten Unterlagen keine Bedenken. Die Zahl der Vollgeschosse kann nicht abschließend geprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf; darüber hinaus ist darauf zu achten, dass auch das Kellergeschoss aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs kein Vollgeschoss sein darf.

Die Erschließung über einen Privatweg von der Erschließungsstraße „Am Kesselberg“ ist durchaus denkbar, wenn die erforderliche Breite und die Gebäudeklasse gem. BayBO bis (Gebäudeklasse 3) eingehalten werden.

Die im Bebauungsplan festgelegte geschlossene Bauweise bedeutet, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Von dieser Festsetzung müsste befreit werden.

Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“:

Gem. Begriffsdefinition des § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Definition berechtigt nicht nur die Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe, sondern verpflichtet auch zu einer gemischten Nutzung des Bereichs. Auf ein ausgewogenes Mischverhältnis (1/3 müsste mindestens Gewerbe sein) ist zu achten.

In dem als Mischgebiet festgelegten Bereich befinden sich 5 gemeldete Gewerbebetriebe.

Vier dieser Betriebe werden in Wohnhäusern ausgeführt. Nur ein Gewerbebetrieb ist flächenmäßig größer (Markgraf-Alexander-Straße 44).

Durch die weitere Errichtung von 6 Wohnhäusern würde sich das Gebiet zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entwickeln.

Eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung, die für die Realisierung des Vorhabens notwendig ist, ist jedoch nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Sollte die Erschließung über eine andere Flurnummer erfolgen, ist eine Dienstbarkeit erforderlich. Erst nach Erfolg der Rechtssicherung können die Erschließungsarbeiten durchgeführt werden. Die

Leitungsführung darf nicht überbaut und überpflanzt werden. Für jeder wirtschaftlich eigenständige Einheit ist ein separater Trinkwasseranschluss erforderlich. Die Gemeindewerke bestimmen Zahl, Art, Nennweite und Führung der Grundstücksanschlüsse. Da das angefragte Flurstück bereits über einen Grundstücksanschluss verfügt, sind die entstehenden Kosten durch eine Sondervereinbarung vollumfänglich vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauanträgen in Aussicht zu stellen. Die Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kesselberg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück soll über eine Privatzufahrt von der Erschließungsstraße „Am Kesselberg“ erschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

<u>festgesetzt</u> : geschlossene Bauweise	<u>geplant</u> : offene Bauweise
<u>festgesetzt</u> Gebietsart: Mischgebiet	<u>geplant</u> : Wohnnutzung

Die bisher anhand der vorgelegten Unterlagen festgestellten erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kesselberg“ werden ebenfalls in Aussicht gestellt.