

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.09.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag zum Umbau zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fürther Str. 43, Fl.Nr. 744/87, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

B-antrag_bau
 B-FÜ43 G01 Grundrisse 2024-07-02
 B-FÜ43 G01 Grundrisse 2024-08-05
 B-FÜ43 G02 Schnitte 2024-07-02
 B-FÜ43 G02 Schnitte 2024-08-05
 B-FÜ43 G03 Ansichten 2024-07-02
 B-FÜ43 G04 Lageplan 2024-07-02
 B-FÜ43 Stellplatznachweis 2024-07-02
 FÜ43 NGF und Wofl 2024-08-05 als Ferienwohnung
 Fürther Straße 43_Ablehnung_Bauvoranfrage_20240711
 Luftbild

Sachverhalt:

Für das Grundstück wurde bereits eine Bauanfrage zur baurechtlichen Beurteilung gestellt. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.01.2024 dem Umbau des bestehenden Wohn-/Werkstattgebäudes grundsätzlich zugestimmt.

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterte Ringstraße“ ausgeführt werden. Als Gebietsart ist im Bebauungsplan „Mischgebiet“ festgelegt.

Das Landratsamt Fürth hat durch die Ausführung des beantragten Vorhabens festgestellt, dass die vorhandene Wohnbebauung keine weitere alleinige Wohnnutzung mehr zulässt. Es ist eine Durchmischung (Wohn-/Gewerbenutzung) für ein Mischgebiet erforderlich.

Auch auf die Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung durch den Markt Cadolzburg wurde der Antragsteller hingewiesen. Seitens der Bauverwaltung wurde jedoch signalisiert, dass für die Realisierung eines einzelnen Bauwunsches keine städtebauliche Erfordernis für eine Bebauungsplanänderung gesehen wird.

Der Antragsteller hat sich daraufhin entschieden, die Planung abzuändern.

In der Neuplanung, wird eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt. Hier liegt somit eine gewerbliche Nutzung vor. Das in der Bauanfrage als Carport genutzte Nebengebäude an der Nordwestlichen Grundstücksgrenze soll nun als Werkstatt genutzt werden. Dies ist nach Auffassung der Bauverwaltung an der Grundstücksgrenze nicht möglich. Darüber hinaus, entfallen dadurch weitere Stellplätze.

Gem. vorgelegter Stellplatzberechnung sind 4 Stellplätze nachzuweisen; diese sind jedoch hintereinander angeordnet. Die Stellplätze müssen jedoch separat befahrbar sein.

Die erforderlichen Stellplätze sind noch nachzuweisen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach kurzer Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/67) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterte Ringstraße“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Baugrundstück wird über die Fürther Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.
Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.