

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.11.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung von 6 Tiny-Häusern auf dem Grundstück Hindenburgstr. 51, Fl.Nr. 209/8, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: B-Ansichten Nord_West B-Ansichten Ost_Süd B-Bauantrag B-Beantwortung Bauvoranfrage_LRA_20240304 B-EG_Schnitt B-Grundrisse_Schnitte B-Übersichtsplan Höhenprofil Luftbild			

Sachverhalt:

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

Es wurde dazu bereits eine Bauvoranfrage gestellt. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.01.2024 wurde dem Vorhaben zugestimmt. Mit Schreiben vom 04.03.2024 des Landratsamtes Fürth wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass die Errichtung von 6 bzw. 7 Tiny Häusern möglich erscheint, eine abschließende Beurteilung aufgrund der mangelhaften Unterlagen jedoch nicht möglich ist.

Die vorliegende Planung hat sich zur Bauvoranfrage nicht wesentlich verändert. Die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung und Wasser), der Straßenverkehrsbehörde und des staatlichen Bauamtes gelten weiter:

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

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 Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

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

Stellungnahme örtlichen 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 gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 582 Gmkg. Cadolzburg möglich. Hierzu müssen entsprechende Absprachen mit der Liegenschaftsverwaltung des Marktes Cadolzburg erfolgen.

Stellungnahme Staatliches Bauamt:

Nach dem vorgelegten Bauantrag beabsichtigt der Bauherr, die baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 40 m vom Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße auszuführen. Die Baugenehmigung darf daher gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erteilt werden. Das Amt stimmt dem Vorhaben zu, wenn folgende Auflagen in den Baubescheid aufgenommen werden:

1. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
2. Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.
3. Eine unmittelbare Zufahrt zur Staatsstraße wird nicht gestattet; Erschließung über Steingasse.
4. Eine unmittelbare Baustellenzufahrt von der Staatsstraße zum Baugrundstück wird nicht gestattet; Baustellenzufahrt über Steingasse.
5. Für Einfriedungen oder sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen.
6. Falls für die Herstellung von Hausanschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz das Grundstück der Staatsstraße in Anspruch genommen werden muss, ist ein gesonderter Antrag unter Beigabe von Planungsunterlagen (Lageplan und Querschnitt, je 3-fach) rechtzeitig bei der Gemeinde einzureichen.
7. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen des Landratsamtes Fürth mit, dass keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Die geforderten Stellplätze nach der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg wurden nachgewiesen.

Die Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 209/8 erfolgt laut Eingabeplan nicht direkt von der Steingasse, sondern über das direkt benachbarte Grundstück Fl.Nr. 209/5. Dies ist über ein Geh- und Fahrrecht durch den Antragsteller abzusichern.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/91) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des 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. Es kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg, der Straßenverkehrsbehörde und des Staatlichen Bauamtes sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.