

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 10.02.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage Neubau Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Wachendorfer Straße 35, Fl.Nr. 536/2, Gmkg. Cadolzburg			

Sachverhalt:

Die Grundstücke Wachendorfer Straße, Fl.Nr. 536/2 und 537/3, Gmkg. Cadolzburg, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 b „Erweiterung Teilbereich Egersdorfer Weg“.

Für die Grundstücke wurde im März 2024 bereits eine Bauvoranfrage für die Errichtung von 6 Doppelhaushälften gestellt. Die Zufahrt war für dieses Vorhaben nördlich der Anwesen Wachendorfer Straße 33 und 33a geplant. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden vom Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 04.03.2024 nicht in Aussicht gestellt. Der Beschlussbuchauszug vom 04.03.2024 liegt bei.

Das Landratsamt Fürth stellte für das o.g. Vorhaben mit Bescheid vom 15.07.2024 die Möglichkeit einer kompletten Wohnbebauung nicht in Aussicht, da dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.

Die aktuelle Bauvoranfrage bezieht sich auf den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses. Geplant ist ein Wohnhaus mit 9 Wohnungen, jeweils 3 im Erdgeschoss, Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Art der baulichen Nutzung:

Gemäß Ziffer 1.1, Punkt 2 des Bebauungsplanes Nr. 16 b sind im mit MI-2 gekennzeichneten Bereich vorwiegend Gebäude und Anlagen entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 bis 8 zu errichten, einschließlich Wohngebäuden bzw. Wohnungen im Rahmen gewerblicher Nutzung, wie z. B. Musterhäuser, Dienst- und Hausmeisterwohnungen o. dgl..

Der Bauherr beantragt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ziffer 1.1, Punkt 2. Alternativ könnte er sich eine gewerbliche Nutzung des Obergeschosses als Bürofläche vorstellen.

Beide Varianten widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b. Eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung widerspricht in beiden Varianten den Grundzügen der Planung.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b sind gem. Ziffer 1.2, Punkt 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es wird eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt, hinsichtlich Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten.

Es wurde noch keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erteilt.

Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind gemäß dem Bebauungsplan Nr. 16 b 2 Vollgeschosse. Das dargestellte Dachgeschoss bildet augenscheinlich ein drittes Vollgeschoss. Das dritte Vollgeschoss widerspricht ebenfalls den Grundzügen der Planung. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b hinsichtlich „Vollgeschoss“ wurde noch nicht erteilt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplan Nr. 16 b mit max. 0,35 angegeben. In der Bauvoranfrage wird die GRZ I mit 0,21, die GRZ II mit 0,53 angegeben. Die GRZ II darf gem. § 19, Abs. 4, Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die GRZ I um 50 vom Hundert überschreiten. Die GRZ wird somit eingehalten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan Nr. 16 b mit max. 0,8 angegeben. Gemäß der Berechnung beträgt die GFZ 0,37 und wird somit eingehalten.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b Ziffer 1.6 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens maximal 50 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen; bei geneigtem Gelände ist der Höchstwert von 50 cm sowohl auf der Hang- als auch auf der Talseite des Gebäudes einzuhalten.

Die Höhendifferenz beträgt 2,18 m von der Süd-West-Ecke (+0,90 best. Gelände) zur Nord-Ost-Ecke (-1,28 best. Gelände).

Die Höhendifferenz beträgt 1,14 m von der Nord-West-Ecke (+0,60 best. Gelände) zur Süd-Ost-Ecke (-0,54 best. Gelände).

Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b beantragt bezüglich den maximal 0,5 m Höhendifferenz zwischen der Oberkante des fertigen EG-Fußbodens zum natürlichen Gelände beantragt.

Im Bereich MI-1 wurde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 16 b hinsichtlich den Festsetzungen der Höhenlagen befreit (Oberkante fertiger EG-Fußboden zwischen 40 und 94 cm über der Oberkante natürliches Gelände).

Es wird weiter eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b, Ziffer 2.2 (Dächer) beantragt.

Zulässig: Satteldächer Dachneigung 35 – 42°

Geplant: Satteldach Dachneigung 45°

Im Bereich MI 2 wurde noch keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung erteilt.

Es wird weiter eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 b, Ziffer 2.5 Punkt 2 beantragt:

Zulässig: Schlafräume im Norden oder Westen

Geplant: In den Mittel-Wohnungen Schlafräume im Süden (im Norden befindet sich das Treppenhaus). Ausgleich durch Schallschutzverglasung

Im Bereich MI 2 wurde noch keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausrichtung der Schlafräume erteilt.

Die Zufahrt auf das Grundstück ist geplant von der Wachendorfer Straße über das gemeindliche Grundstück 537/2 (öffentlich gewidmeter Weg) auf die Grundstücke 537/3 und 536/2.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasser:

Eine aktuelle Messung am 04.02.2025, 15.00 Uhr ergab eine Löschwassermenge über 96 m³/h.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Die Entwässerung des Vorhabens ist möglich. Der bestehende Abwasserkanal darf nicht überbaut werden.

Stellungnahme Staatliches Bauamt Nürnberg:

Das Amt stimmt dem Vorhaben zu, wenn die Auflagen in den Baubescheid aufgenommen werden (Auflagen siehe beigefügtes Schreiben).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Löschwasserbedarf ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/1) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16b „Erweiterung Egersdorfer Weg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über Wachendorfer Straße und den gemeindlichen Weg Fl.Nr. 537/2 (öffentlich gewidmeter Weg) erschlossen.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 16b „Erweiterung Egersdorfer Weg“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

1.1 Punkt 2

zulässig: In dem mit MI-2 gekennzeichneten Bereich vorwiegend Gebäude und Anlagen entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 bis 8 zu errichten, einschließlich Wohngebäuden bzw. Wohnungen im Rahmen gewerblicher Nutzung, wie z. B. Musterhäuser, Dienst- und Hausmeisterwohnungen o. dgl..

geplant: 9 Wohneinheiten
Alternativ 6 Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss, Büros im Dachgeschoss

1.1 Punkt 3

zulässig: maximal zwei Vollgeschosse
geplant: 3 Vollgeschosse

1.2 Punkt 2

zulässig: Einzel- und Doppelhäuser
geplant: 9-Familienhaus

1.6

zulässig: Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens maximal 50 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen; bei geneigtem Gelände ist der Höchstwert von 50 cm sowohl auf der Hang- als auch auf der Talseite des Gebäudes einzuhalten.

geplant: Die Höhendifferenz beträgt 2,18 m von der Süd-West-Ecke (+0,90 best. Gelände) zur Nord-Ost-Ecke (-1,28 best. Gelände).
Die Höhendifferenz beträgt 1,14 m von der Nord-West-Ecke (+0,60 best. Gelände) zur Süd-Ost-Ecke (-0,54 best. Gelände).

2.2 Punkt 1

zulässig: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 42°
geplant: Satteldach mit einer Dachneigung von 45°

2.5 Punkt 2

zulässig: Schlafräume im Norden oder Westen
geplant: In den Mittelwohnungen Schlafräume im Süden (im Norden befindet sich das Treppenhaus). Ausgleich durch Schallschutzverglasung.

werden erteilt.