

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.04.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Greimersdorfer Straße 12, Fl.Nr. 60/2, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: B-Ansichten_Schnitt-Lage B-Antrag auf Vorbescheid Fotos Greimersdorfer Straße Katasterauszug Luftbild			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Greimersdorfer Straße 12, Fl.Nr. 60/2, Gmkg. Cadolzburg soll ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden.

An der Grundstücksgrenze entlang der Greimersdorfer Straße befindet sich bereits ein Gebäude.

Die Zufahrt soll über die Straße Am Höhbuck erfolgen. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Altort“.

Das in Hanglage befindliche Grundstück soll mit einem Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bebaut werden. Gemäß der eingereichten Planung ist ein Garagenstellplatz geplant.

Wahlweise wurde die Frage gestellt, ob anstelle eines Dachgeschosses auch ein drittes Vollgeschoss errichtet werden könne.

Das Gebäude benötigt mit 2 Vollgeschossen, einer GFZ von 0,89 und laut Auskunft des Architekten einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung in einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Die Wasserversorgung ist gesichert.
Die Löschwasserversorgung beträgt 48 m³/h.
Wasserschutzgebiet: nein

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Stellungnahme der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Das Vorhaben liegt an einer Ortsstraße. Die Straße ist öffentlich gewidmet.
Das Grundstück ist aufgrund mangelnder Breite der Zufahrt, nach Auffassung der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde, verkehrsmäßig nicht erschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geforderte Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist **nicht gesichert**.
Es sind für das Vorhaben 2 Stellplätze gefordert. Nachgewiesen ist nur ein Garagenstellplatz.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/7) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB).

Das Grundstück ist über die Straße „Am Höhback“ erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Das geforderte Löschwasser von 96 m³/h ist nicht gegeben.

Die Zufahrt zum Grundstück ist aufgrund mangelnder Breite der Zufahrt nicht gesichert.

Beschlussvorschlag 1:

Die geplanten zwei Vollgeschosse plus ein Dachgeschoss fügen 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.

Beschlussvorschlag 2:

Die geplanten drei Vollgeschosse fügen sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.