

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Simon		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	07.04.2025	öffentlich	Entscheidung
Bau- und Umweltausschuss	02.02.2026	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Greimersdorfer Straße 12, Fl.Nr. 60/2, Gmkg. Cadolzburg			
<b>Anlagen:</b>			
B-Ansichten_Schnitt-Lage			
B-Antrag auf Vorbescheid			
Fotos Greimersdorfer Straße			
Katasterauszug			
Luftbild			

**Sachverhalt:**

Auf Initiative des Landratsamtes Fürth ist die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses unter Bezugnahme des Bauturbos erneut zu beurteilen. Der Ausschuss bewertete den untenstehenden Sachverhalt bereits in der Sitzung vom 07.04.2025. Eine Änderung des Sachverhaltes ergab sich nicht, auch wurden keine geänderten Unterlagen vorgelegt.

**Alter Sachstand:**

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.

**Ergänzende Stellungnahme i.S.d. Baturbo:**

Die bereits vorgetragenen Bedenken der Verwaltung gelten auf die Betrachtung i.S.d. Baturbo.

**Vorschlag zum Beschluss 1:**

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 Höhbuck“ erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Das geforderte Löschwasser von 96 m<sup>3</sup>/h ist nicht gegeben.

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

**Beschluss 2:**

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.

**Beschluss 3:**

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.

**Beschluss 4:**

**Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Baturbo“)**

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt wird.