

| | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Frau Simon | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | Datum 05.05.2025 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Bauvoranfrage Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Schwalbenstraße, Fl.Nr. 802, Gmkg. Steinbach | | | |
| Anlagen: B-Bauvoranfrage Entwürfe Luftbild | | | |

Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Schwalbenstraße, Fl.Nr. 802, Gmkg. Steinbach, wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Auf dem Grundstück sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Aus den beigefügten Entwürfen ist zu entnehmen, dass zwischen zwei und drei Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. Die Geschossigkeit wurde nur in den Entwürfen 1B und 1C dargestellt: Tiefgarage / Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, zurückgesetztes 2. Obergeschoss, Flachdachausführung.

Durch die Bauanfrage soll geklärt werden, ob die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern die Zustimmung findet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Landratsamt Fürth hat das Grundstück in einer Beurteilung nicht als Außenbereich im Innenbereich gesehen. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Gegenüber der zu bebauenden Fläche auf dem Grundstück Schwalbenstraße 4, Fl.Nr. 802/41, Gmkg. Steinbach steht ein Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen plus Dach. Die restliche Umgebung ist geprägt durch Wohnhäuser mit einer Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen plus Dach.

Nach Auffassung der Verwaltung fügen sich die im Entwurf 1B dargestellten Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 802, Gmkg. Steinbach mit der geplanten Geschossigkeit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und zurückgesetztem 2. Obergeschoss sowie mit der dargestellten überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Der Entwurf 1C fügt sich von der Geschossigkeit, nicht jedoch von der dargestellten überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Die Entwürfe 1A und 4 können bezüglich der Geschossigkeit nicht beurteilt werden, fügen sich jedoch mit der dargestellten überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Die endgültige Prüfung der überbauten Grundfläche sowie die Anzahl und Situierung der Stellplätze ist erst nach Vorlage einer konkreten Eingabeplanung möglich.

Das Löschwasser im Bereich der Schwalbenstr./Amselweg/Drosselweg wurde mit 158 m³/h gemessen und liegt im zulässigen Entfernungsradius von 300m.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist bei allen neun Vorschlägen gesichert.

Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der N-Ergie Netz GmbH:

Zu allen vorgelegten Varianten erheben wir grundsätzlich keine Einwände, da sich auf dem Grundstück keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH befinden und somit keine Anlagen berührt werden.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die vorliegende Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/18) des Entwurfes 1B zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Der Entwurf 1B 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 eine Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.