

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.07.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrag Errichtung von 3 Reihenhäusern auf dem Grundstück Cadolzburger Straße 4, Fl.Nr. 794/2, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: B-Bauvoranfrage B-Freiflächenplan bish genehmigte Häuser B-Grundstücksteilung B-Reihenhäuser Ansicht B-Reihenhäuser Freiflächen B-Stellungnahme Staatl Bauamt Nbg Expose_WeberHaus_balance-415-924 Luftbild Wachendorf - Bebauungsvorschlag - 1-250 - 2025-05-			

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 794/2, Gmkg. Steinbach wurde geteilt (siehe beil. Flurkarte). Für die verbliebene Fl.Nr. 794/2 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Reihenhäusern eingereicht. Die Gebäude sollen mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss (Satteldach) errichtet werden. Die Zufahrt zum Grundstück soll von der Cadolzburger Straße erfolgen

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Das bestehende Gebäude wird abgebrochen.

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg:

Das Amt kann dem Vorhaben in der aktuellen vorliegenden Form nicht zustimmen. Wir stellen ein Einvernehmen in Aussicht, wenn die genannten Auflagen eingehalten werden, die Planung entsprechend angepasst wird und zur erneuten Beurteilung vorgelegt wird.
(Schreiben des Staatlichen Bauamtes vom 02.06.2025 – siehe Dokumente)

Stellungnahme der NErgie:

Das Grundstück ist bereits von der NErgie erschlossen. Zu dem Bauvorhaben erheben wir grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung der Neubauten keine Anlagen der N-ERgie Netz GmbH berührt werden.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert. Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Die Wasserversorgung ist gesichert.
Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h vorhanden.
Jede einzelne Wohneinheit benötigt einen extra Trinkwasseranschluss. Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden. Die Erschließung muss über die Cadolzburger Straße erfolgen. Es liegt bereits ein Trinkwasseranschluss auf der Fl.Nr. 794/2. Dieser muss von der Gemeinde

bewertet werden, ob dieser noch den technischen Standards entspricht. Jeder weitere Hausanschluss muss vom Eigentümer zu 100 % bezahlt werden. Es wird eine Druckerhöhungsanlage empfohlen.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO bezüglich GRZ 0,4 und GFZ 1,2 lassen sich anhand der eingereichten Unterlagen nicht prüfen.

Das Vorhaben fügt sich in Bezug auf die Geschossigkeit in die unmittelbare Umgebung ein.

Zwei Stellplätze pro Einheit sind nachgewiesen. Die vorliegenden Unterlagen lassen jedoch eine Prüfung unter den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Nürnberg nicht zu.

Die Einhaltung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude prüft das Landratsamt Fürth.

Es kann aufgrund der vorliegenden Angaben nicht abschließend geprüft werden, ob die Löschwasserversorgung für das geplante Vorhaben ausreichend ist.

Da die Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg nach der vorliegenden Planung nicht erfüllt sind, kann dem Vorhaben in der derzeit vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 2025/30) zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wachendorf 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 Cadolzburger Straße erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen.