

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.07.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Kleinwohnhauses auf dem Grundstück Bronnamberger Weg, Fl.Nr. 563/7, Gmkg. Cadolzburg			

Sachverhalt:

Es wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebengebäude für das Grundstück Nähe Bronnamberger Weg, Fl.Nr. 563/7, Gmkg. Cadolzburg, eingereicht. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg – Süd“. Es werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Nachgereicht wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird gebeten, von der Festsetzung „Private Grünfläche“ zu befreien.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h angegeben.

Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Jede Wohneinheit benötigt einen separaten Hausanschluss. Die Leitungsführung wird durch die Gemeindewerke Cadolzburg vorgegeben. Die Kosten für den öffentlichen Teil der Hausanschlussleitung werden von den Gemeindewerken übernommen. Ab der Grundstücksgrenze trägt der Eigentümer sämtliche Kosten selbst.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Die Entwässerung ist gesichert (Mischsystem).

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Strom):

Der Anschluss Strom ist gesichert.

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.

Sollte die Straßenbeleuchtung an der geplanten Zufahrt stören, trägt der Grundstückseigentümer die Kosten für das Umsetzen des Lampenmastes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist eine Zufahrt zum Grundstück in der süd-westlichen Ecke vorhanden. Die neue Zufahrt ist für die süd-östliche Grundstücksecke geplant. Dadurch würden ein bis zwei öffentliche Stellplätze vor dem Grundstück entfallen.

Der Löschwasserbedarf kann nicht abschließend beurteilt werden, da die überwiegende Bauart zur Bestimmung der Gefahr der Brandausbreitung nicht ersichtlich ist.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt. Eine Bebauung ist nicht möglich.

Dies wurde dem Landratsamt Fürth bereits im Dezember 2024 bei einer formlosen Bauvoranfrage mitgeteilt.

Ein Antrag auf Befreiung kann nicht befürwortet werden, da die Wohnbebauung auf dem Grundstück den Grundzügen der Planung widersprechen würde.

Für das angeführte Vergleichsgrundstück Fl.Nr. 982/4, Gmkg. Cadolzburg, wurde im Zuge des Bauantrages auch ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt (Änderung der „Privaten Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“. Dies war die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a.

Dem Antragsteller bleibt auch hier die Möglichkeit, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebietsart für das Grundstück Fl.Nr. 563/7, Gmkg. Cadolzburg zu stellen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/36) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg – Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Das Grundstück ist über den Bronnamberger Weg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Festsetzung „Private Grünfläche“ zur Ermöglichung der Bebauung wird erteilt.