

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.08.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag Abbruch und Neubau Obergeschoss und Carport auf dem Grundstück Gonnersdorf 8, Fl.Nr. 368, Gmkg. Roßendorf			
Anlagen: B_Antrag auf Befreiung B_Bauantrag B_Baubeschreibung B_Grundriss_Ansicht_Schnitt_Lage Luftbild			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gonnersdorf 8 soll das bestehende Obergeschoss des Wohnhauses abgebrochen werden zum anschließenden Neubau und Nutzungsänderung des Gebäudes mit zwei Wohneinheiten. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Carports geplant.

Die geplante Gebäudehöhe weicht nicht stark von der umliegenden Bebauung (Anwesen Gonnersdorf 8 a und 6) ab; ebenso die zweigeschossige Bauweise.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Zwei der Stellplätze befinden sich auf der Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück Gonnersdorf 8 a. Die Zufahrt muss gesichert bleiben.

Die beantragten Abweichungen bzgl. Brandschutz und Abstandsflächen sind im Rahmen der Baugenehmigung durch das Landratsamt Fürth zu prüfen.

Stellungnahme zur Wasserversorgung:

Von Seiten der Dillenbergruppe bestehen keine Einwände. Für den Umbau und die Erweiterung ist beim Zweckverband ein „Antrag auf Anschluss an die Wasserversorgung“ zu stellen.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt ist gesichert.

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

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):

Das Oberflächenwasser muss vom Abwasser getrennt abgeleitet werden.

Löschwasserversorgung:

Es liegt eine Löschwasserversorgung mit 39,1 m³/h vor. liegt zwar unter dem pauschalen Regelwert der DFV-Fachempfehlung von 48 m³/h, jedoch ist der Regelwert kein verbindlicher Mindestwert, sondern ein Orientierungswert, von dem abgewichen werden kann, wenn ein geringeres Gefährdungspotenzial vorliegt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Einfamilienhaus der Gebäudeklasse 1 in Holzrahmenbauweise mit nur einem Nutzungseinheit, ohne besondere Brandlast, mit ausreichender Feuerwehzufahrt und innerhalb eines Gebietes mit kurzer Hilfsfrist.

Eine Kompensation des abweichenden Löschwasserbedarfs ist daher fachlich vertretbar und entspricht der Fachempfehlung des Deutschen Feuerwehrverbands (Stand 04/2018, Abschnitt 5.3). Eine ergänzende Löschwasserbevorratung ist nicht erforderlich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/47) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gonnardsdorf 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 eine Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise Versorger sind zu beachten
Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.