

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 08.09.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Umbau in Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Schloßhof 16, Fl.Nr. 5/26, Gmkg. Deberndorf			
Anlagen: B-Antrag auf isol. Befreiung B-Bauantrag B-Bestandsplan_Grundrisse (Dok. u. Auflistung) B-Eingabeplan Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Lage Lageplan Luftbild			

Sachverhalt:

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Schloßhof 16, Fl.Nr. 5/26, Gmkg. Deberndorf soll in ein Dreifamilienhaus umgebaut werden. Hierzu wurde ein Bauantrag eingereicht. Geplant ist, in dem vorhandenen Gebäude (bisherige Nutzung nach vorliegenden Plänen als Einfamilienhaus) im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils eine abgeschlossene Wohnung zu errichten. Im Dachgeschoss sollen Gauben errichtet werden.

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

Ebenso wurde ein Antrag auf isolierte Abweichung eingereicht bezüglich

Abstandsflächen:

zulässig: Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten
geplant: Das vorhandene Gebäude liegt auf der Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen können nicht eingehalten werden. Eine Abweichung wird beantragt.

Bisherige fiktive Berechnung der Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung:

zulässig: 2 Stellplätze je Wohneinheit, gesamt 6 Stellplätze
geplant: 1 Stellplatz
Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b BayBO, lösen ab 01.10.2025 Nutzungsänderungen und der Ausbau von Dachgeschossen – wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen – keine Herstellungspflicht von ggf. weiteren Stellplätzen aus. Diese Regelung findet lt. Aussage des LRA bereits jetzt Anwendung, da die Genehmigung des Vorhabens voraussichtlich erst im Oktober erfolgen wird.

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 (Abwasser):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Stellungnahme der N-Ergie Netz GmbH:

Zu dem geplanten Bauvorhaben erheben wir grundsätzlich keine Einwände, da bei plangerechter Ausführung keine Anlagen der N-Ergie Netz GmbH berührt werden.

Stellungnahme der Dillenbergruppe:

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

Es wird auf das Alter des Anschlusses hingewiesen. Eine Erneuerung wird empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Thematik der Abstandsflächen beurteilt das Landratsamt Fürth.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV-Nr. 2025/50) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Deberndorf 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 Straße „Schloßhof“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche mit „M – gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Gem. § 6 BauNVO sind u.a. Wohngebäude zulässig.

Die Herstellungspflicht zur Errichtung weiterer Stellplätze bei Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken entfällt zum 01.10.2025.

Die Prüfung der Abstandsflächen übernimmt das Landratsamt Fürth.