

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 06.10.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Dachraumes in Kosmetik- und Nagelstudio auf dem Grundstück Ostlandstraße 17, Fl.Nr. 502/11, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: B-Bauantrag B-Betriebsbeschreibung 2 B-Grundriss EG_DG B-Lageplan B-Lageplan mit Kennzeichnung Luftbild			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Ostlandstraße 17, Fl.Nr. 502/11, Gmkg. Cadolzburg wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung „Dachraum in Kosmetik- / Nagelstudio“ eingereicht. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der Flächennutzungsplan sieht hier „W – Wohnbaufläche“ vor. Gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (reine Wohngebiete) sind ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Das Vorhaben widerspricht nicht anderen öffentlichen Belangen.

Stellplätze:

Dem zuletzt genehmigten Plan von 1973 liegt ein Zweifamilienhaus zugrunde. Die Stellplätze waren nicht Gegenstand der Genehmigung. Für die jetzige Nutzung im Dachgeschoss ist ein Stellplatz nachzuweisen. Dieser wurde im Grundriss dargestellt. Fraglich ist jedoch, ob die Stellplätze unabhängig voneinander und damit ohne gegenseitige Behinderung nutzbar sind. Die unabhängige Nutzbarkeit ist daher noch nachzuweisen.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt ist gesichert. Die Grundstückszufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Es bestehen jedoch Bedenken, ob die Anordnung der Stellplätze eine voneinander unabhängige Befahrbarkeit gewährleistet.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Entwässerung):

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Mischsystem).

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/56) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg 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 Ostlandstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.
Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.