

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 10.11.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Cadolzburger Str. 4, Fl.Nr. 794/2, Gmkg. Steinbach (erneute Beratung)			
Anlagen: B-Bauvoranfrage B-Doppelhäuser Ansicht B-Doppelhäuser Freiflächen Luftbild			

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Reihenhäusern auf dem gleichen Grundstück abgelehnt. Die Ablehnung erfolgte auf Grundlage der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes:

- 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.

Seitens des Architekturbüros wurde nun ein überarbeiteter Freiflächenplan vorgelegt, der die Errichtung eines Doppelhauses mit den erforderlichen mit den erforderlichen 4 Stellplätzen, im Abstand von 3 m zur Kreisstraße und einer gemeinsamen Zufahrt vorsieht.

Lt. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes darf die Zufahrt max. 4 m breit sein, auf dem Grundstück ist ein Wendepplatz anzulegen, um ein Rückwärtsausfahren in den Verkehrsraum zu vermeiden.

Auf die Stellungnahmen der Ver- und Entsorger aus der Sitzung vom 07.07.2025 wird verwiesen.

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).

Die Zustimmung des Marktes zu einem entsprechenden Bauantrag kann daher heute in Aussicht gestellt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauanfrage (gdl. BV-Nr. 2025/69) zur Errichtung grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.

Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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 kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen; die Fahrradabstellplätze sind nachzuweisen.