

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 01.12.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude, Einfriedung und Abbruch Bestandsgebäude auf dem Grundstück Am Höhbuck 10, Fl.Nr. 81, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: B_Amtlicher Lageplan B_Ansichten_Schnitte B_Grundrisse B_Plan Flächenberechnung			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 81, Gemarkung ..., mit der Adresse Am Höhbuck 10, ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude sowie einer Grundstückseinfriedung geplant. Das Wohnhaus wird hangseitig in das bestehende Gelände integriert; das Untergeschoss tritt dadurch als Souterrain in Erscheinung. Die geplante Grundfläche bleibt trotz der reduzierten Hangbebauung im ortsüblichen Rahmen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben befindet sich in zweiter Reihe. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist in der näheren Umgebung bereits mehrfach vorhanden und prägt das vorhandene Ortsbild. Aufgrund der ausreichenden Grundstückstiefe und der maßvollen baulichen Ausnutzung entsteht keine atypische oder städtebaulich nachteilige Nachverdichtung. Die zusätzliche Versiegelung bewegt sich im Vergleich zum Bestand im verträglichen, ortsüblichen Bereich.

Nach Bewertung der Verwaltung fügt sich das geplante Gebäude in seiner Art der baulichen Nutzung, im Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie in der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in ausreichender Zahl nachgewiesen; eine gesonderte Befreiung ist nicht erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB erfüllt. Das Vorhaben fügt sich planungsrechtlich ordnungsgemäß ein und weist keine städtebaulichen Spannungen auf. Eine Versagung wäre rechtlich nicht tragfähig. Ein Ersetzen eines gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Fürth wäre daher nicht möglich.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist in angemessener und befahrbarer Breite gesichert. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Gemeindewerke - Abwasserbeseitigung:

Die Anlagen zur Hausabwasserbeseitigung sind vorhanden. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist gesichert.

Stellungnahme der Gemeindewerke - Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

1.1

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Das Grundstück ist über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen und eine Anbindung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich. Die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung sind nachgewiesen.

1.2

Der Ausschuss beschließt die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB.