

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.03.2026	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 (erneute Beratung)			
Anlagen: B_Antrag auf Ausnahme_NEU B_Stellplatznachweis_NEU			

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.

In der Sitzung vom 06.10.2025 stimmte der Ausschuss dem Vorhaben zu. Seitens des Landratsamtes Fürth erreichte uns nun ein Nachtrag an Unterlagen. Hierbei handelt es sich um die Erläuterung zum Stellplatznachweis und ein Antrag auf Ausnahme von der Baunutzungsverordnung.

Der Antrag auf Ausnahme ist erforderlich, da seitens des Antragstellers eine Nutzungsart durchgeführt wird, welche in einem reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet lediglich ausnahmsweise erfolgen darf. Somit ist die Erteilung der Ausnahme erforderlich, um eine rechtssichere Baugenehmigung zu erreichen.

Der Stellplatz für die Besucher wurde in der Hofeinfahrt zu den Stellplätzen des Wohnhauses nachgewiesen.

Der Rechtsbereich des § 36a BauGB ist nicht eröffnet.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag 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.