

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Heller		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	08.02.2021	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauvoranfrage zum Ausbau und Nutzungsänderung der vorhandenen Grenzbebauung (Schuppen) zur Umwandlung zu Wohnraum und Anbau eines Verbindungsbaus zum Hauptgebäude auf dem Grundstück Puchtastr. 45, Fl.Nr. 238, Gmkg. Cadolzburg			
<b>Anlagen:</b>			
20210125_Luftbild			
Anschreiben			
Pläne			

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Puchtastraße 45 wird am 03.03.2021 Zwangsversteigert. Das Grundstück liegt in der direkten Umgebung der Burg und damit im denkmalschutzrechtlichen Ensemblebereich.

Uns liegt eine Bauvoranfrage von einem Kaufinteressenten vor, dieser möchte das Haus sanieren und mittels eines eingeschossigen gläsernen Verbindungsbaus an das Nebengebäude anschließen. Die bauliche Anlage soll dann als gesamte Wohnfläche genutzt werden.

Das Haupthaus steht an der Grundstücksgrenze inwieweit das Neben-/Grenzgebäude ebenfalls als Wohnraum genutzt werden kann, soll im Rahmen der Bauvoranfrage durch das Landratsamt Fürth geklärt werden.

Die eventuell zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

**Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:**

Im Rahmen der Bauvoranfrage weist die Straßenverkehrsbehörde im Vorfeld darauf hin, dass sich das Baugrundstück im Gebiet einer ausgewiesenen Parkzone befindet und daher im Straßenbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze aktuell Parkverbot besteht.

Es wird daher dringen angeraten, diesen Umstand bei den künftigen Umbau-Planungen mit zu berücksichtigen.

**Stellungnahme der Gemeindewerke:**

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden.

Laut Stellungnahme des Ingenieurbüros ist gemäß hydrodynamischer Kanalnetzrechnung des Ist-Zustandes normal ausgelastet. Da aufgrund des geplanten Umbaus nur eine sehr geringe Menge an zusätzliches Regenwassers anfällt, ist das Bauvorhaben als hydraulisch unproblematisch zu sehen. Einer Genehmigung der weiteren Einleitung des Schmutz- und Regenwassers steht daher, aus Sicht der öffentlichen Kanalnetzbetrachtung, nichts entgegen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten **und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.** 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 „Puchtastraße“ erschlossen und

kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Nachdem sich das Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altort Cadolzburg“ befindet, umfasst die Zustimmung zum Vorhaben auch die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.