



AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 12.04.2021
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:12 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus
Cadolzburg, Rathausplatz 1

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Bernd Obst eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 08.03.2021

Beschluss:

Nach Vortrag durch den Vorsitzenden und ohne weitere Beratung wird die Niederschrift vom 08.03.2021 genehmigt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen

2.1 Bauantrag zur Nutzungsänderung des best. Stalles zu 3 Wohnungen auf dem Grundstück Roßendorf 46 (NEU 48), Fl.Nr. 22, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

In 2020 wurde eine Bauvoranfrage vom Landratsamt grundsätzlich positiv beurteilt. Nach Aussage des Eigentümers sollte das Stallgebäude für den künftigen Hofnachfolger zu Wohnzwecken umgebaut werden. Genaue Planungsunterlagen lagen der Bauvoranfrage nicht bei. Das Landratsamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Löschwasserbedarf gesichert sein muss und die Stellplätze nach der Satzung des Marktes nachzuweisen sind.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden. Durch die Ausführung des Vorhabens werden, nach Auffassung des Ausschusses, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Erschließung (Straße, Wasser, Kanal) ist gesichert. Die Löschwasserversorgung ist durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Zisternen) zu sichern. Die Hinweise der Gemeindewerke, Dillenbergggruppe und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.2 Bauantrag zur Aufstellung eines mobilen Hühnerstalles für 500 Bio- Legehennen auf dem Grundstück Nähe Gonnersdorf, Fl.Nr. 597, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück östlich von Gonnersdorf soll neben den beiden bestehenden Hühnerställen für jeweils 800 Bio-Legehennen, ein weiterer etwas kleinerer mobiler Hühnerstall für 500 Bio-Legehennen aufgestellt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt den vorliegenden Bauantrag zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden. Es dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Nach Auffassung des Ausschusses stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Auf die Stellungnahmen der Gemeindewerke und des Zweckverbandes Dillenbergruppe wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.3 Bauantrag zur Aufstockung einer Oldtimerwerkstatt mit einer Betreiberwohnung auf dem Grundstück Gewerbestr. 22a, Fl.Nr. 773/19, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Für den Gewerbebetrieb „Oldtimeraufbereitung und Beratung“ wurde in der Januar-Sitzung eine Bauvoranfrage für den Anbau eines Moduls zur Schaffung von Sozialraum, Besprechungsraum und Wohnfläche positiv beurteilt und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der geschlossenen Bauweise und der Dachneigung in Aussicht gestellt.

Entgegen der Bauvoranfrage soll das Gebäude aufgestockt und eine Betreiberwohnung mit Büro entstehen. Es ist ein insgesamt 66 m² großer Kubus mit Flachdach auf Stahlprofilstützen in Nord-Süd-Ausrichtung über dem bestehenden 112 m² großen Werkstatt- und Garagengebäude geplant. Befreiungen hinsichtlich Dachneigung und geschlossene Bauweise sind auch hierfür erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen sowohl von der Bauweise als auch von der Dachform bzw. Dachneigung für Betriebswohnungen erteilt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 a „Erweiterung Gewerbegebiet Schwadmühle“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über die Gewerbestraße erschlossen und ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Baugenehmigung überprüft. Die Hinweise des Zweckverbandes Dillenbergruppe sind zu beachten. Eventuell zusätzlich erforderliche Stellplätze sind nachzuweisen.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.4 Tektur zu Bauantrag BV-386-2020 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Wolfsleithe 11, Fl.Nr. 1139 u. 1139/4, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde in der Ausschusssitzung im August 2020 behandelt und im Oktober 2020 vom Landratsamt genehmigt.

Gemäß Änderungsantrag sind folgende Abweichungen zum genehmigten Bauantrag erforderlich.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tektur zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Egersdorf errichtet werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.5 Bauantrag zur Nutzungsänderung für einen Raum zur gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Bahnhofstr. 15, Fl.Nr. 801/6, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Ein bestehendes Arbeitszimmer im Anwesen Bahnhofstr. 15 soll als Kosmetikstudio genutzt werden. Hierfür wird ein zusätzliches WC eingebaut. Das Kosmetikstudio wird von der Ehefrau des Bauherrn betrieben. Es gibt keine weiteren Angestellten. Ein Stellplatz für Kund*innen ist nachgewiesen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf realisiert werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.6 Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung in Alu-Glaskonstruktion auf dem Grundstück Mittelweg 8, Fl.Nr. 858, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Mittelweg 8 soll an der südwestlichen Gebäudeseite eine Terrassenüberdachung aus einer Alu-Glaskonstruktion errichtet werden.

Eventuell anfallende Abstandsflächen werden durch die Genehmigungsbehörde geprüft.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Egersdorf errichtet werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.7 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 "Meisenweg" zur Errichtung eines Gartenhauses mit überdachtem Freisitz auf dem Grundstück Meisenweg 32, Fl.Nr. 811/18, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Meisenweg 32 soll an der westlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit Freisitz errichtet werden.

Die Nachbarunterschriften der direkt angrenzenden Grundstücke liegen vor.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 „Meisenweg“ nötig.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Meisenweg“ und ist über den Meisenweg erschlossen.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Meisenweg“ wird erteilt. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.8 Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche der NORMA und Umnutzung einer Teilfläche zur Postfiliale auf dem Grundstück Zum Wasserhaus 10, Fl.Nr. 409/5, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Mit diesem Antrag auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit einer Befreiung von den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ verwirklicht werden kann.

Auf dem Grundstück Zum Wasserhaus 10 soll der bestehende NORMA-Markt in Richtung Osten um 280 m² erweitert werden. Hierdurch fallen ca. 12 Stellplätze weg.

Eine Befreiung von den textlicher Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ wird benötigt.

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfragen grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die Straße „Zum Wasserhaus“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die erforderliche Befreiung von der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ wird erteilt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Ahornstr. 7, Fl.Nr. 484/73, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Ahornstr. 7 soll ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit einem ca. 20° geneigten Satteldach errichtet werden. Mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ werden angefragt.

MGR Strobl teilt mit, dass er sich den Ausführung der Verwaltung anschließt und für § 7 u. § 10 keine Befreiung erteilen würde, für § 16 u. § 23 wäre eine Befreiung möglich.

Die Mitglieder des Ausschuss erklären, dass sie einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ von §16 u. §23 zustimmen würden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag einschließlich Befreiungen sowie der Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“, zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes, in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

2.10 Bauantrag zur Anbringung einer beleuchteten Werbeanlagen auf dem Grundstück Nürnberger Str. 30, Fl.Nr. 447, 447/4, 448/13, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Nürnberger Straße 30 soll am bestehenden EDEKA Markt, an der westlichen Gebäudeseite ein beleuchteter Schriftzug angebracht werden.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde diese Werbeanlage nicht berücksichtigt.

Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA, nordöstlich der St 2409“ benötigt.

Die Werbeanlagensatzung findet keine Anwendung, da es sich um ein Sondergebiet handelt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA, nordöstlich der St. 2409“ errichtet werden. Das Baugrundstück ist über die Nürnberger Straße erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA, nordöstlich der St 2409“ werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.11 Bauantrag zur Errichtung von einer unbeleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Nürnberger Str. 30, Fl.Nr. 447/4, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Nürnberger Straße 30 soll auf dem Parkplatz an der östlichen Grundstückseite eine unbeleuchtete Werbetafel errichtet werden.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA, nordöstlich der St 2409“ werden benötigt.

Die Werbeanlagensatzung findet keine Anwendung, da es sich um ein Sondergebiet handelt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA, nordöstlich der St. 2409“ errichtet werden. Das Baugrundstück ist über die Nürnberger Straße erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA, nordöstlich der St 2409“ werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.12 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Werkstatt für Bauspenglerei, in eine Werkstatt für Reifenservice, Auto An- und Verkauf, Auto Polieren und Aufbereiten auf dem Grundstück Kraftsteinstr. 10, Fl.Nr. 391, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Die bestehende Werkstatt für Bauspenglerei wird als Werkstatt für Reifenservice Auto An- und Verkauf, Auto polieren und aufbereiten genutzt. Hierfür ist eine entsprechende Nutzungsänderung erforderlich.

MGR Strobl teilt mit, dass grundsätzlich zur der Nutzungsänderung nichts einzuwenden ist. Aber die Betriebszeiten, vor allem am Samstag von 12:00 Uhr – 20:00 Uhr, durch das Landratsamt überprüft werden sollen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles errichtet werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Die Hinweise der Gemeindewerke hinsichtlich der bestehenden Trinkwasserleitung, der Löschwasserversorgung, dem evtl. Einbau eines Ölabscheiders und zum Trennsystem, sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Betriebszeiten lt. der Betriebsbeschreibung insbesondere samstags soll durch das Landratsamt überprüft werden.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

**2.13 Bauvoranfrage zum Dachausbau des Bestandsgebäudes
auf dem Grundstück Untere Bahnhofstr. 4, Fl.Nr. 506/16, Gmkg.
Cadolzburg**

Sachverhalt:

Auf dem bestehenden Haus in der Unteren Bahnhofstraße 4 soll das Dachgeschoss ausgebaut werden.

Hierzu soll ein Kniestock i.H.v. 1,6 m und ein Dach mit einer Neigung von 20° errichtet werden.

Nach der angegebenen Berechnung ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss.

Da im Bebauungsplan Nr. 3 „Horneberspark“ in der 1. Änderung die Baugrenze durch das Haus gezogen wurde, muss hiervon befreit werden.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ werden benötigt.

Die eventuell zusätzlich anfallenden Kraftfahrzeug- und Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

MGR Strobl erklärt, dass die Dachneigung von 25°-45° eingehalten werden soll.

MGR Wagner schließt sich **MGR Strobl** an.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die „Untere Bahnhofstraße“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ werden in Aussicht gestellt.

Die eventuell zusätzlich anfallenden Kraftfahrzeug- und Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

**2.14 Bauvoranfrage zur Hauserweiterung des Bestandsgebäudes
auf dem Grundstück Untere Bahnhofstr. 4, Fl.Nr. 506/16, Gmkg.
Cadolzburg**

Sachverhalt:

Für die Untere Bahnhofstraße 4 haben wir eine Bauvoranfrage zur Hauserweiterung erhalten.

An der nördlichen Hausseite soll ein separater Neubau mit einer DN von 20° entstehen. Das Untergeschoss ist lt. Berechnung kein Vollgeschoss.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ wird benötigt.

Nach Auffassung der Verwaltung wird auch die zulässige GFZ mit 0,5 durch den Neubau wahrscheinlich (entgegen der Berechnung des Bauherrn) überschritten. Eine abschließende Überprüfung erfolgt durch das Landratsamt.

Die zusätzlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

MGR Strobl teilt mit, dass auch hier bei dem geplanten Neubau die Nachneigung von 25°-45° eingehalten werden sollen.

Es fügt sich eine ausführliche Diskussion hinsichtlich der GFZ an.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die „Untere Bahnhofstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ wird in Aussicht gestellt.

Die zusätzlich anfallenden Kraftfahrzeug- und Fahrradabstellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Die Anfrage wurde somit abgelehnt.

2.15 Bauantrag zum Neubau Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 14 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Untere Bahnhofstraße 4 a-i, Fl.Nr. 506/15 u. 506/16 Gmkg. Cadolzburg - erneute Beratung

Sachverhalt:

Tektur des Bauantrags zum Neubau von einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Unteren Bahnhofstraße 4a-i.

Gemäß der BauNVO von i.d.F. vom 26.11.1968 ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Nach der BauNVO müssen Aufenthaltsräume in allen Geschossen auf die maßgebliche Fläche angerechnet werden.

Durch diese Berechnung ergibt sich eine GFZ von 0,74, eine entsprechende Befreiung wäre erforderlich. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürth, handelt es sich nicht mehr um eine geringfügige Überschreitung sondern berührt vielmehr die Grundzüge der Planung.

Um das Bauvorhaben zu verwirklichen ist eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Horneberspark“ nötig.

Der Planer hat bereits signalisiert dass, sollte das Vorhaben nicht im Rahmen einer Befreiung möglich sein, eine Neuplanung mit 6 Stadthäusern ohne Tiefgarage erfolgen kann.

MGR Strobl erklärt, dass dieses Projekt allen am Herzen liegt. Eine Änderung des Bebauungsplans sieht er gegenüber den Bürgen schwierig zu vertreten. Daher sollte der Bebauungsplan nicht geändert werden.

MGR Wagner schließt sich MGR Strobl an.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Tektur zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über die Untere Bahnhofstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird erteilt.

Abstimmungsergebnis 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

2.16 Bauantrag zur Errichtung von zwei Balkonen und einer Außentreppe auf dem Grundstück Haffnersgartenstr. 22, Fl.Nr. 190, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

In der Haffnersgartenstr. 22 sollen zwei Balkon und eine Außentreppe angebracht werden.

An dem Wohnhaus direkt an der Straße soll an der östlichen Seite im Obergeschoss eine Türe mit einer Außentreppe mit Einhausung sowie ein Balkon errichtet werden. Hierzu wird die bestehende Überdachung entsprechend verändert.

Am seitlichen Gebäude im Innenhof soll ein Balkon an der östlichen Seite angebaut werden.

Eventuell anfallende Abstandsflächen werden vom Landratsamt Fürth geprüft.

Eventuell zusätzlich anfallende Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert.

Eventuell zusätzlich anfallende Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.17 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Hindenburgstr. 5a (neu), Fl.Nr. 187/52, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde in der Sitzung am 07.12.2020 positiv bewertet und an das Landratsamt zur baurechtlichen Beurteilung weitergeleitet. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird diese grundsätzlich positiv beurteilt. Abstandsflächen und Stellplätze sind nachzuweisen. Die schriftliche Stellungnahme steht noch aus.

Auf dem Grundstück ist ein Zweifamilienwohnhaus mit 4 Stellplätzen geplant. Allerdings liegen zwei Stellplätze hintereinander. Nach § 3 der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg müssen Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Ein entsprechender Stellplatzplan wurde beim Planer nachgefordert.

Am 12.04.2021 ging bei uns ein Schreiben des Nachbarn mit Einwänden gegen das Bauvorhaben ein.

Der noch eingereichte Antrag auf Stellplatzablöse bzw. Ausnahme für die Anordnung der Stellplätze wurde vorgetragen.

MGRin Höfler erklärt, dass die Bedenken der Nachbarn nachvollziehbar sind. Die Stellplätze sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden und keine Ausnahme oder Ablöse von der Stellplatzsatzung erfolgen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

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.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.18 Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus und Rückbau des Steildaches über bestehenden Anbau auf dem Grundstück Dillenbergr. 5, Fl.Nr. 19, Gmkg. Deberndorf

Sachverhalt:

An das bestehende Wohnhaus soll nach Süden hin ein eingeschossiger Anbau entstehen. Außerdem soll das Steildach des bestehenden Anbaus im Norden zurückgebaut werden.

Es werden Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBo bezüglich der Abstandsflächen für den bestehenden Anbau/Grenzbau im Norden sowie für den neuen Anbau zur bestehenden Scheune/Nebengebäude beantragt. Hierüber entscheidet das Landratsamt im Zuge der Genehmigung.

Der im November behandelte Bauantrag zu diesem Objekt wurde zurückgezogen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Deberndorf realisiert werden. Das Baugrundstück ist hier als Mischgebiet dargestellt. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.19 Bauantrag zum Neubau eines Wintergartens auf dem Grundstück Keidenzeller Str. 3, Fl.Nr. 52/5, Gmkg. Deberndorf

Sachverhalt:

An das bestehende Wohnhaus soll ein ca. 22 m² großer Wintergarten angebaut werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Deberndorf. Das Grundstück ist als „Mischgebiet“ dargestellt. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Anfallendes Regenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.20 Bauantrag zum Neubau einer Gemeinschaftshütte der FFW Deberndorf auf dem Grundstück Deberndorfer Hauptstr. 29, Fl.Nr. 35/1, Gmkg. Deberndorf

Sachverhalt:

Der Ausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 08.03.2021 mit der Gemeinschaftshütte Deberndorf befasst und über mehrere Standorte beraten. Der Antrag wurde dann auf den Standort 2, innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung Deberndorf reduziert, das gemeindliche Einvernehmen hierzu erteilt. Dieser Antrag wurde nach der Sitzung jedoch wieder zurückgezogen.

Heute liegt ein neuer Antrag für diese Gemeinschaftshütte vor. Der neue Standort liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung Deberndorf. Eine Genehmigungsfähigkeit ist nur nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) möglich.

Eine ausführliche Diskussion über den Standort im Außenbereich, dem vorherigen Standort zur nahen Wohnbebauung sowie den eventuellen Kosten, die auf den Markt Cadolzburg zukommen könnten, schließt sich an.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, den vorliegenden Bauantrag zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet/ausgeführt werden. Die ausreichende Erschließung ist gesichert. Auf die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg und des Zweckverbandes Dillenbergruppe wird verwiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

3 Gestaltungssatzung "Altort Cadolzburg"

Sachverhalt:

Im Rahmen der Behandlung eines Bauantrages in der Löffelholzstraße hat der Ausschuss in seiner Sitzung im Februar beschlossen, für den Altort Cadolzburg eine Gestaltungssatzung zu erlassen.

Hinsichtlich des Geltungsbereiches der Satzung schlägt die Verwaltung vor, die Grenzen so festzulegen, dass der in die Denkmalschutzliste aufgenommene geschützte Bereich des „Ensembles zur Burg“ mit aufgenommen werden soll.

Darüber hinaus eine Bauzeile entlang der Burgstraße, ein Teil der Talstraße, eine Bauzeile entlang des Heidenbergs und am Einmündungsbereich zum Marktplatz (in der Nähe des „Bruserla“).

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Kartenausschnitt des Bauamtes vom 07.04.2021:



Hinsichtlich der Festsetzungen sollte sich am bestehenden kommunalen Förderprogramm orientiert werden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, die Festsetzungen nicht zu detailliert zu treffen. Den Grundstückseigentümern sollten nicht zu viele Einschränkungen bei der Sanierung bzw. Erhaltung ihres Eigentums auferlegt werden.

Möglich sind Festsetzungen zu:

- Raumstruktur und Baukörper
- Außenwände
- Fenster und sonstige Maueröffnungen
- Dächer und Dachaufbauten
- Einfriedungen, Geländer, Brüstungen
- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Eine Gestaltungssatzung kann auch mit einer Erhaltungssatzung nach §§ 172 ff BauGB gekoppelt werden. Diese Satzung dient der hauptsächlichen Erhaltung der vorhandenen Gebäude. Es stellt eine weitere Einschränkung für den Grundstückseigentümer dar.

Sollte der Markt Cadolzburg im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung Grundstücke erwerben und sanieren, steht ihm eine über die Städtebauförderung (60 %) hinausgehende Förderung zu.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die einzelnen Regelungen innerhalb der Fraktionen diskutiert werden sollen.

Die daraus resultierenden Ergebnisse sollen der Bauverwaltung übermittelt werden.

In einer der nächsten Sitzungen soll dann der entsprechende Satzungsbeschluss gefasst werden. Wir bitten zu berücksichtigen, dass vor Erlass der Satzung eine detaillierte Bestandaufnahme jedes einzelnen Grundstücks im Geltungsbereich der Satzung erforderlich ist, da bereits bestehende bauliche Anlagen Bestandsschutz haben.

Beschluss:

Die Angelegenheit dient dem Ausschuss einstweilen zur Kenntnis und wird an die Fraktionen verwiesen.

Kenntnis genommen

4 Leit- & Orientierungssystem im öffentlichen Raum

Sachverhalt:

Dem Bau- und Umweltausschuss wurden in der Sitzung vom 07.12.2021 zwei unterschiedliche Designvorschläge für das Beschilderungskonzept vorgestellt. Das Gremium sprach sich einheitlich für ein Layout aus, welches sich am Konzept B orientiert. Ein abschließender Beschluss über das Design wurde damals nicht getroffen. Im Folgenden wurden dem beauftragten Büro die auszuschildernden Punkte genannt.

Nach Abschluss der Netzplanung wird das Gremium über die anfallenden Kosten erneut informiert.

Der Vorsitzende erklärt, dass kein Aufwendiges Leitsystem nötig ist, so dass kein Wappen oder Logo auf die Stehlen muss. Der Schriftzug würde ausreichen.

MGRin Höfler regt an, dass weitere Werbemaßnahmen oder Broschüren einheitlich von der Farbgebung sein sollten.

MGR Strobl bittet, den Text genau zu überprüfen (z.B. Rechtschreibfehler) bzw. die genau Bezeichnung (z.B. Fischereiverein) zu prüfen.

MGRin Gernbacher fragt nach, wie leicht die Stehlen zu ändern sind.

MBM Hankele erklärt, dass die kleineren Stehlen ein Stecksystem sind.

MGRin Höfler bittet, mit der Firma Imhof zu klären wie aufwändig Änderungen sind, evtl. könnte eine Folienschrift verwendet werden, diese wäre leichter auszutauschen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das Leit- & Orientierungssystem mit dem Layout ohne Wappen und ohne Logo umzusetzen. Die Firma Imhof wird beauftragt, die Netzplanung sowie die Kostenaufstellung zu erarbeiten. Über das Ergebnis ist das Gremium zu informieren.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

5 Umbenennung der Hindenburgstraße

Mitteilung:

Die Verwaltung des Marktes Cadolzburg erreichte der Antrag eines Bürgers, aufgrund des geschichtlichen Hintergrundes, die Hindenburgstraße umzubenennen.

Die Verwaltung befasst sich derzeit mit der Prüfung dieses Antrags.

Dies dient dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Eine ausführliche Diskussion über die Umbenennung der Hindenburgstraße schließt sich an. Die Verwaltung wird eine Stellungnahme beim Heimatpfleger einholen und diese in der nächstmöglichen Sitzung mitteilen. Ein genauer Zeitpunkt der Umbenennung in Hindenburgstraße wäre aus geschichtlichen Gründen sehr interessant. Dann kann der Ausschuss über das weitere Vorgehen entscheiden und evtl. die Anwohner der Hindenburgstraße mit einbeziehen.

Kenntnis genommen

6 Mitteilungen und Anträge