

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Heller		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	03.05.2021	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauvoranfrage zur Sanierung eines 2-Familienhauses, Teilabbruch einer Werkstatt, Umbau und Umnutzung zu 2 Stadthäusern auf dem Grundstück Haffnersgartenstr. 17 a (neu), Fl.Nr. 188/4, Gmkg. Cadolzburg			
<b>Anlagen:</b>			
20210419_Luftbild			
ERDGESCHOSS_1			
OBERGESCHOSS_2			

**Sachverhalt:**

Uns liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück Haffnersgartenstr. 17 vor. Hier soll ein Teil der zur Werkstatt genutzten Halle sowie das an der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Nebengebäude abgebrochen werden. In der verbleibenden Halle werden 2 Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> eingerichtet. An den Wänden auf der Grenze zu den Nachbarn sind keine Fenster geplant. Die Belichtung erfolgt ausschließlich über die südwestliche und südöstliche Fassade sowie über die Dachflächen.

Weitere bautechnische Fragen, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes, werden durch das Landratsamt Fürth geprüft.

Die erforderlichen 6 Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Seitens der Verwaltung wird eine entsprechende Nachverdichtung des Innenhofs sehr begrüßt. Die Bauherren sind auf die Möglichkeit von Zuschüssen aus dem kommunalen Förderprogramm hinzuweisen.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:**

Es ist zu prüfen, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Dazu sind die allgemeinen Vorschriften und Regelungen zu beachten. Nach §5 Absatz 6 der Entwässerungssatzung besteht für Niederschlagswasser kein Anschlusszwang an das Kanalsystem.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:**

Trinkwasserhausanschluss ist schon auf dem Grundstück. Leitung darf nicht überbaut werden. Der Anschlussraum muss zu Haffnersgartenstraße (südlich) sein (Hausanschlussbedingungen müssen erfüllt sein).

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 49/2021) 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 „Haffnersgartenstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

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.