

<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

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Brunnenstr. 2, Fl. Nr. 121/71, Gmkg. Cadolzburg

**Anlagen:**

20210219\_Luftbild  
2021-04-21\_S1400\_L2409\_StBA Nbg\_Brunnenstr. 2\_  
Bauvoranfrage 16.04.2021  
fiktive\_Baugrenze

**Sachverhalt:**

Für die Brunnenstraße 2 wurde eine neue Bauvoranfrage für einen Anbau an der östlichen Seite des Bestandsgebäudes eingereicht.

Der Anbau soll im Erdgeschoss ca. 5,215 m x 9,845 m (ca. 55 m<sup>2</sup>) groß werden, hier wird der Empfangsbereich für das Hotel untergebracht. Das Flachdach soll eine extensive Begrünung erhalten. Auf das Flachdach im OG soll ein kleiner Anbau mit ca. 16 m<sup>2</sup> (2,5 m x 6,65 m) für eine Teeküche angebaut werden.

Gemäß beigefügter Berechnung wird mit dem geplanten Anbau eine GFZ von 0,40 erreicht.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das nun geplante Vorhaben ist entschieden kleiner, als die Bauvoranfrage vom März 2021.

Die Tiefe des Erdgeschosses ist um fast 2 m verringert. Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt nun 3 m. Durch das zurück versetzte Obergeschoss wirkt das Vorhaben bei weitem nicht so wuchtig. Die Größe der geplanten Teeküche im Obergeschoss ist fast so groß wie der bestehende Anbau im Erdgeschoss. Die extensive Dachbegrünung wird begrüßt. Hinweis: Weitere Sitzplätze im Freibereich des Obergeschosses würden eine weitere Stellplatzpflicht auslösen. Da evtl. zusätzlich erforderliche Stellplätze nicht nachgewiesen werden, wäre ggf. eine Ablöse erforderlich.

Einer Überschreitung der fiktiven Baugrenze könnte aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasserversorgung):**

Die Wasserversorgung ist gesichert. Bei der Löschwasserversorgung ist zu empfehlen, eine Druckerhöhungsanlage einbauen zu lassen. Der Mindestdruck von min. 1,5 bar ist gewährleistet am Wasserzähler! Die DEA wird direkt nach dem Hausanschluss (unmittelbarer Anschluss) und vor dem ersten Verbraucher eingebaut, um eine Druckerhöhung für alle Parteien zu gewährleisten. Wird Trinkwasser aus einer Eigenwasserversorgungsanlage entnommen, ist vor den Pumpen der DEA ein druckloser Behälter einzubauen.

**Stellungnahme Staatliches Bauamt Nürnberg:**

Nach der vorgelegten Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr, die baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 40 m vom Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße auszuführen.

Die Baugenehmigung darf daher gemäß Art. 24 Abs. 1 bzw. 2 BayStrWG nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erteilt werden.

Die Zustimmung unsererseits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens kann mit folgenden Auflagen in Aussicht gestellt werden:

1. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

2. Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.
3. Der Straßenbaulasträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
4. Eine unmittelbare Zufahrt zur Staatsstraße wird nicht gestattet; Erschließung über Brunnenstraße.
5. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen. Entlang der Brunnenstraße sind zwischenzeitlich fünf schräge Parkplätze markiert, wobei der erste sogar im Einmündungsbereich der Staatsstraße liegt. Aufgrund des Rückwärtsausfahrens kann es hier zu Konflikten von Fahrzeugen führen. Daher ist in jedem Fall die danebenliegende Fläche zwischen dem ersten Parkplatz und der Staatsstraße von Fahrzeugen freizuhalten. Dies ist mit entsprechenden Gegenständen (z. B. Pflanzkübel) zu gewährleisten, jedoch darf dadurch die Sicht für die ausfahrenden Fahrzeuge nicht eingeschränkt werden.
6. Unmittelbar am Straßenrand auszuführende Bauarbeiten dürfen den Verkehr in keiner Weise behindern. Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung kenntlich zu machen. Die hierzu erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Das Staatliche Bauamt Nürnberg verweisen in diesem Zusammenhang noch mal an ihre damalige Stellungnahme Az.: S13 - 4323.2 -1030 vom 10.03.2011. Diese Auflagen bleiben weiterhin voll erhalten.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 48/2021) 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 „Brunnenstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, wird einer Stellplatzablöse zugestimmt. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und des Staatlichen Bauamts Nürnberg 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.