

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Bauamt	Frau Glück

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	07.01.2019	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bauantrag zum Neubau von 8 Reihenhäusern mit 8 Garagen sowie 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Markgraf-Alexander-Str. 39 u. 41, Fl.Nr. 531/10 u.- /18, Gmkg. Cadolzburg durch Objekt M.Alexander Str. 39 GmbH & Co. KG

**Sachverhalt:**

Zum Anwesen Markgraf-Alexander-Str. 39 u. 41 wurde bereits in 2017 eine Genehmigung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten erteilt.

Für die am 05.11.18 behandelte Tekturplanung zu diesem Mehrfamilienwohnhaus (neu: 13 Wohneinheiten) war keine Abweichung von den Abstandsflächen möglich. Die Unterlagen wurden vom Landratsamt am 14.12.18 an den Bauherrn zurückgegeben.

Heute liegt nun ein neuer Bauantrag zur Errichtung von 8 Reihenhäusern, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach mit 35° DN, Firsthöhe 10,44 m, ohne Keller, mit einer Heiz- und Technikzentrale, vor. Es werden 8 Garagen und 8 Stellplätze nachgewiesen. Die Garagen liegen jedoch teilweise direkt an der Straße, sodass der erforderliche Stau- bzw. Sichtraum von 3 m nicht eingehalten wird. Eine Befreiung hiervon kann nur vom Landratsamt erteilt werden.

**Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:**

Die Zufahrt ist nach Auffassung der Örtl. Straßenverkehrsbehörde zwar möglich, allerdings erschwert. Die vom Bauherrn geplanten Garagen im Süden und Osten bilden keinen bzw. geringen Stauraum aus. Dies wirkt sich nachteilig auf den fließenden und ruhenden Verkehr aus.

Die Stichstraße hat eine Fahrbahnbreite von knapp 5 Metern. Falls dort gegenüber den späteren Stellflächen geparkt werden sollte, was derzeit möglich ist, verbleibt für die Ab-/ Zufahrt (Plätze 1 bis 10) eine Fahrbahnbreite von nur noch ca. 3 Metern. Erfahrungsgemäß sind bei einer solchen Konstellation erhebliche Behinderungen, verbunden mit Nachbarschaftszwist zwischen Neubürgern und Anliegern, vorprogrammiert.

Sehr ungünstig wirkt sich auch die Gebäudestellung des östlichen „Vierspanners“ aus. Nach den Planungen würde die südöstliche Hausecke nur ca. 1 Meter von der inneren Gehwegkante entfernt sind. Im Zusammenhang mit einer vorgesehenen Grundstückeingrünung (siehe Bauzeichnung) ist das Sichtdreieck an der Ausfahrt der Stichstraße in Richtung Wachendorfer Straße eingeschränkt. Eine solche Sichteinschränkung hat es bereits zu Zeiten des Grundstücksvorbesitzers gegeben. Parkverbotsregelungen und dem sich daraus ergebenden Wegfall von Parkplätzen waren die Folge.

**Hinweise der Verwaltung:**

Die Garagen an der südlichen Grundstücksgrenze sind mit automatischen bzw. per Funk zu öffnenden Sektionaltoren zu versehen.

Die Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze sollten durch Carports ersetzt werden.

**Hinweis der Gemeindewerke:**

Es wird dringend empfohlen, die versiegelten Flächen an eine Zisterne mit mindestens 10 m³ Volumen anzuschließen. Wenn möglich den Überlauf der Zisterne nicht an die Kanalisation,

sondern, wenn es die Örtlichkeit und die Bodenbeschaffenheit zulassen, an ein Rigolensystem anschließen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Dem Marktgemeinderat wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV 108/2018) grundsätzlich zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Das Grundstück ist über die Markgraf-Alexander-Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Insbesondere auch durch die nur 1 m von der inneren Gehwegkante entfernte südöstliche Hausecke ist das Sichtdreieck an der Ausfahrt der Stichstraße in Richtung Wachendorfer Straße eingeschränkt. Die Abstandsflächen werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt überprüft.

Die erforderliche Befreiung vom Stau- bzw. Sichtraum vor den Garagen kann nur vom Landratsamt erteilt werden.