

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	11.03.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern im Toskana-Stil auf dem Grundstück Hochstr. 7, Fl.Nr. 531/3, Gmkg. Cadolzburg durch Jochen Press

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Hochstraße 7 sollen die bestehenden Gebäude (Wohnhaus u. Nebengebäude) abgebrochen und 4 Einfamilienhäuser im Toskana-Stil mit 2 Vollgeschossen und Walmdach, errichtet werden. Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze im Osten und des Garagenstandortes erforderlich.

Hinweis der Gemeindewerke:

Es werden Einwände erhoben: Da das Grundstück in vier Teile geteilt werden soll, gelten die beiden hinteren Grundstücke, die nicht an der Straße liegen, als derzeit nicht erschlossen. Die Erschließung ist von Seiten der Gemeindewerke jedoch möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Baugebiet sind II Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine Dachneigung von 28-48° zulässig. Die Baugrenze beträgt an der östlichen Grundstücksgrenze 8,5 m. Im Baugebiet wurde Überschreitungen der Baugrenze bis max. 2-3 m bereits mehrfach zugestimmt. Die beantragte Überschreitung von 5,5 m sollte deshalb auf 2-3 m reduziert werden.

Eine Befreiung vom Garagenstandort erscheint unproblematisch und wurde bereits mehrfach erteilt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 21/2019) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauanträgen für 4 Einfamilienhäuser in Aussicht zu stellen.

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garten-/Hochstraße“ (Beurteilung nach § 30 BauGB). Sie fügen 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. Zwei der neu entstehenden Baugrundstücke sollen über eine bestehende Stichstraße zur „Wachendorfer Straße“ hin und zwei Grundstücke über die „Hochstraße“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garten-/Hochstraße“ werden in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der Baugrenze von 8,5 m im Osten um max. 2-3 m
- Garagenstandort