

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |                                 |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Sachgebiet</b><br>Bauamt                                                                                                                                                                                                                 | <b>Sachbearbeiter</b><br>Frau Bonath |                                 |                                      |
| <b>Beratung</b><br>Marktgemeinderat                                                                                                                                                                                                         | <b>Datum</b><br>25.03.2019           | <b>Behandlung</b><br>öffentlich | <b>Zuständigkeit</b><br>Entscheidung |
| <b>Betreff</b><br>Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten,<br>2 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus<br>auf dem Grundstück Hochstraße 7, Fl.Nr. 531/3, Gmkg. Cadolzburg<br>durch die Rost Wohnbau GmbH |                                      |                                 |                                      |

### Sachverhalt:

## **Der Bau- und Umweltausschuss hat wie folgt beraten**

Auf dem Grundstück Hochstraße 7 soll die bestehende Bebauung abgebrochen und 10 Wohneinheiten neu errichtet werden:

- Im nördlichen Bereich ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 WE und ein Doppelhaus mit 2 WE. Diese Gebäude sollen 2 geschossig mit Satteldach DN ca. 38° errichtet werden.
- Im südlichen Bereich sind ein Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus 2 WE, jeweils 2 Vollgeschosse mit Flachdach geplant.
- Alle Häuser sollen über die bestehende Stichstraße zur „Wachendorfer Straße“ hin erschlossen werden.

Für diese Planungen sind Befreiungen von der Baugrenze, der Dachneigung und des Gargenstandortes erforderlich.

### Hinweis der Gemeindewerke:

Es werden Einwände erhoben: Das Grundstück gilt derzeit als erschlossen für einen Kanalanschluss. Werden mehrere Anschlüsse benötigt muss der Grundstückseigentümer für die Anschlüsse Erschließungskosten zahlen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Baugebiet sind II Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine Dachneigung von 28 -48° zulässig. Die zulässige GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 werden nach Angaben des Bauwerbers eingehalten. Die erforderlichen 18 Stellplätze werden nachgewiesen.

Eine Befreiung vom Garagenstandort erscheint unproblematisch und wurde bereits mehrfach erteilt. Ebenso wurden Befreiungen von der Dachneigung, auch zur Errichtung von Flachdächern, bereits erteilt. Die Baugrenze beträgt an der östlichen Grundstücksgrenze 8,5 m. Im Baugebiet wurde Überschreitungen der Baugrenze um max. 2-3 m bereits mehrfach zugestimmt.

## **Der Bau- und Umweltausschuss hat dem Marktgemeinderat einstimmig empfohlen:**

### Beschluss:

Dem Marktgemeinderat wird empfohlen, die Bauvoranfrage (Gdl.BV Nr. 17/2019) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, eines Einfamilienhauses und zwei Doppelhäusern grundsätzlich zu

befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauanträgen in Aussicht zu stellen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garten-/Hochstraße“ (Beurteilung nach § 30 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 Baugrundstück soll künftig über die bestehende Stichstraße zur „Wachendorfer Straße“ hin 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 ebenfalls in Aussicht gestellt:

- Dachneigung zulässig: 28-48°  
geplant: Flachdächer bei EFH u. DH im südlichen Bereich
- Überschreitung der Baugrenze von 8,5 m im Osten um max. 2-3 m
- Garagenstandort

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

Dem Marktgemeinderat befürwortet die Bauvoranfrage (Gdl.BV Nr. 17/2019) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, eines Einfamilienhauses und zwei Doppelhäusern grundsätzlich und stellt das gemeindliche Einvernehmen zu entsprechenden Bauanträgen in Aussicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garten-/Hochstraße“ (Beurteilung nach § 30 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 Baugrundstück soll künftig über die bestehende Stichstraße zur „Wachendorfer Straße“ hin 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 ebenfalls in Aussicht gestellt:

- Dachneigung zulässig: 28-48°  
geplant: Flachdächer bei EFH u. DH im südlichen Bereich
- Überschreitung der Baugrenze von 8,5 m im Osten um max. 2-3 m
- Garagenstandort