Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage
BA/777/2019

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.04.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern auf den Grundstücken Brandstätterstr. 37 und am Freesienweg, Fl.Nr. 574/2 und -/3, Gmkg. Cadolzburg durch Gerhard Volkert

Sachverhalt:

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 574/2 u. 574/3, Gmkg. Cadolzburg sollen mehrere Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. Insgesamt sind 35 Wohneinheiten geplant:

Durch die Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft und die Zustimmung zu erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ geklärt werden.

Grundstück Fl.Nr. 574/2:

Häuser 1:
Zwei Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten
Zufahrt über die Pleikershofer Straße
II Vollgeschosse + DG, Kniestock 0,5 m und Satteldach mit 42,5° Dachneigung

Zulässig: 25-35° Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise
Hier sind Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung erforderlich und wurde im Baugebiet bereits mehrfach erteilt.

Grundstück Fl.Nr. 574/3:

Haus 2:
Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten und Tiefgarage
Zufahrt über die Brandstätterstraße
II Vollgeschosse + Staffelgeschoss mit Flachdach, Baugrenzenüberschreitung im Süden

Zulässig: Satteldach, II Vollgeschosse: bei zweigeschossiger Bauweise 25-35° Dachneigung

Eine Befreiung von Vollgeschossen ist nicht möglich, weil hierdurch Grundzüge der Planung berührt sind. Hierfür wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
Die im B-Plan dargestellte Stichstraße wurde so nicht realisiert. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt bedarf es deshalb keiner Befreiung von der Straßenfläche.
Befreiungen hinsichtlich der Dachform und der Überschreitung der Baugrenze sind ebenfalls erforderlich und wurden im Baugebiet ebenfalls bereits mehrfach erteilt.

Häuser 3:
3 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten,
Zufahrt über den Freesienweg
II Vollgeschosse + DG, Kniestock 0,5 m, Satteldach mit 42,5° Dachneigung

Zulässig: 25-35° Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise
Hier sind Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung erforderlich und wurden im Baugebiet bereits mehrfach erteilt.

Nach Angaben des Planers werden GRZ und GFZ eingehalten.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird eine Überplanung des gesamten Bereiches, d.h. der unbebauten Grundstücke nördlich, westlich und südlich des Freesienweges empfohlen.

Stellungnahme der Gemeindewerke:
Das Niederschlagswasser auf den neu versigelten Flächen muss auf dem Grundstück versickert werden.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:
Die Zufahrt ist nach Ansicht der Örtl. Straßenverkehrsbehörde rechtlich nicht gesichert.

Derzeit steht vom ausgebauten Freesienweg nur der südliche Bereich auf einer Straßenbreite von ca. 3,50m, davon sind ca. 1,30m Gehwegfläche, im Eigentum des Marktes und ist öffentlich gewidmet. Daher reicht die verbleibende Fahrbahnbreite von ca. 2,20m für die Abwicklung des Verkehrs zu den geplanten 4 Wohnhäusern mit 31 Wohneinheiten nicht aus.
Die nördlich daran anschließende Fläche steht im Privateigentum der Erbengemeinschaft Volkert, welche sich bei mehreren Gesprächen bisher nicht zu einer Grundabtretung entschließen konnte.
Ein positiver Abschluss dieses Vorganges wäre allerdings erforderlich, dass von einer gesicherten straßenmäßigen Erschließung ausgegangen werden kann.

Am Rande sei erwähnt, dass auch die geplanten Wohnhäuser auf dem Nachbargrundstück Flohr bisher an der nicht ausreichenden Straßenerschließung über den Freesienweg stagnieren.

Zur Abklärung der Lage von Stellplätzen macht die Bauvoranfrage Volkert keine Angaben. Welche Bedeutung die Einzeichnung „Zufahrt Tiefgarage“ hat und für welche Häuser evtl. Stellplätze sein sollen, ergibt sich nicht abschließend. Tatsache ist, dass diese auf dem Baugrundstück nach zuweisen sind.

In straßenverkehrsrechtlicher Hinsicht wäre der 1. Schritt im Rahmen der Behandlung der eingereichten Bauvoranfrage die Grundabtretung und öffentliche Widmung der restlichen Straßenfläche. Um sich vom Umfeld der geplanten Kubatur mit insgesamt über 40 Wohneinheiten (Volkert und Flohr) ein Bild zu machen, wird dem Ausschuss ein Ortstermin empfohlen.

Vorschlag zum Beschluss 1:

Der Ausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Bauvoranfrage (gdl. BV Nr. 31/2019) grundsätzlich zu befürworten.

Für die Häuser 1 und 3 werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ hinsichtlich der geplanten Dachneigung von 42,5° (zulässig 25-35°) in Aussicht gestellt.

Die für das Haus 2 erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Dachform zur Realisierung eines Flachdaches und der Überschreitung der Baugrenze werden in Aussicht gestellt.
Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse kann jedoch nicht erteilt werden, da dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Zufahrt ist rechtlich zu sichern.
Ansonsten sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten und die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Das Niederschlagswasser auf den neu versigelten Flächen muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Beschluss 2:

Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, zur Realisierung des III. Vollgeschosses als sog. Staffelgeschoss mit Flachdach wird befürwortet. Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Verfahrensschritte des entsprechenden Bauleitplanverfahrens einzuleiten.

Beschluss 3:

Ergänzend zu Beschluss 2 wird die Einbeziehung der südlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücke (574/7, /8, -/13, -/23, -/24, Gmkg. Cadolzburg) und eine Überplanung des gesamten derzeit noch unbebauten Bereiches beschlossen.

Beschluss 4:

Gemäß dem Vorschlag der Straßenverkehrsbehörde wird ein Ortstermin vor der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses durchgeführt.