

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath
-----------------------------	--------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 03.06.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Ludwig-Thoma-Weg 3, Fl.Nr. 1309/17, Gmkg. Steinbach durch Oleg Yentin

Sachverhalt:

Auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks soll ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach, Dachneigung von 15° und offenem Dachstuhl errichtet werden. Es werden hierfür mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung, der Dachform und der Dachneigung erforderlich. (zulässig: Satteldach 25-45°, II. Vollgeschoss im DG, Baugrenze 5 m im Norden und Osten).

Hinweis der Gemeindewerke:

Das Grundstück verfügt bereits über einen Trinkwasserhausanschluss. Die Kosten für einen Zweitanschluss sind im Rahmen des § 8 Wasserabgabensatzung des Marktes Cadolzburg vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einer Reduzierung der Baugrenze von 5 m auf 3 m für den westlichen Teilbereich dieses Grundstück wurde für eine andere Bauvoranfrage bereits in Aussicht gestellt. Außerdem wurde bei zwei weiteren Grundstücken in der Egersdorfer Waldsiedlung einer Baugrenzenüberschreitung zugestimmt.

Vereinzelt wurden von der Dachform (Satteldach) und der zulässigen Dachneigung von 25-45° ebenfalls bereits Befreiungen erteilt:

Hermann-Löns-Weg 5:	Satteldach mit 20°/60°
Zur Erzleite 11:	Satteldach 20°
Ludwig-Thoma-Weg 5a:	Mansarddach 49°
Leonhard-Frank-Weg 3:	Anbau mit Flachdach, Hauptgebäude Satteldach 45°
Leonhard-Frank-Weg 4:	Mansarddach

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden sollten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl. BV 52/2019) grundsätzlich zu befürworten. Das geplante Einfamilienhaus soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt:

- Reduzierung der Baugrenze von 5 m auf 3 m
- Dachform: Walmdach mit offenem Dachstuhl

(zulässig: Satteldach, II. Vollgeschoss im DG)

- Dachneigung: 15° (zulässig: 25 – 45°)

Ansonsten sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Kosten für einen Trinkwasserhausanschluss/Zweitanschluss sind im Rahmen des § 8 Wasserabgabensatzung des Marktes Cadolzburg vom Grundstückseigentümer zu tragen.