



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Bonath

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Marktgemeinderat	23.03.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf evtl. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Cadolzburg-Süd" zur Festlegung von Bezugspunkten für die Gebäudehöhe

Anlagen:

Höhen _ Schnitt mit Höhen Brandstätterstr. 37
 Höhen _ Ansichten mit Höhen Brandstätterstr. 37
 Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 574/2 (Teilfläche), Gmkg. Cadolzburg, wurde ein Bauantrag zur Errichtung von 2 Doppelhäusern mit Garagen eingereicht.

Seitens des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 574/35 Gmkg. Cadolzburg wurden mit Schreiben vom 01.02.2020 und 01.03.2020 Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht. Der Nachbar bemängelt vor allem die unterschiedlichen Höhenlagen des Baugrundstückes zu seinem Grundstück. Das Gelände steigt in diesem Bereich, so erreicht das Baugrundstück am höchsten Punkt ca. 1,70 m mehr, als sein eigenes Grundstück.

Der Nachbar hat daher in seinem zweiten Einwand die Änderung des Bebauungsplanes zur Festlegung von Bezugspunkten für die Gebäudehöhe und die Rückstellung der Entscheidung über den Bauantrag beantragt.

Stellungnahme der Verwaltung: Das Bauvorhaben stimmt grundsätzlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Lediglich für den Standort und die Höhe der Garagen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ erforderlich. Diese Befreiungen wurden mehrfach erteilt. Es lagen keine baurechtlichen Gründe vor, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Im Hinblick auf § 42 BauGB bestehen seitens der Verwaltung Bedenken hinsichtlich evtl. entstehender Entschädigungsansprüche, wenn die Nutzung der Grundstücke durch eine Bebauungsplanänderung eingeschränkt wird.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ dahingehend ändern zu lassen, dass für Grundstücke im Bereich der Pleikershofer Straße Bezugspunkte für die Gebäudehöhe festgelegt werden. Der genaue Änderungsbereich ist noch festzulegen. Ein geeignetes Planungsbüro ist zu beauftragen.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich ist für die betroffenen Grundstücke eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen.

Der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 02.03.2020, in dem das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Volker (gdl. BV-Nr. 125/2020) erteilt wurde, ist aufzuheben.