

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Bauamt	Frau Heller

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	03.08.2020	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bauvoranfrage zur Erweiterung mit Zwerchhaus u. Umbau des Anwesens auf dem Grundstück Rosenstraße 2, Fl.Nr. 580/10 u. -/11, Gmkg. Cadolzburg

**Anlagen:**

20200720\_Luftbild  
20200729\_Baugrenzen  
20200729\_Vollgeschosse  
Haus Ansichten Cadolzburg 14.07.2020 3  
Haus Grundrisse Cadolzburg 14.07.2020 3

**Sachverhalt:**

Für das geplante Vorhaben sind mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 4,30 bis 4,50 m auf eine Länge von 11 m (inkl. Terrasse)  
Die südliche Baugrenze des Bebauungsplans wird in diesem Bereich von fast keinem vorhandenen Bauvorhaben überschritten. Lediglich das Wohnhaus Untere Leitenstraße 32 überschreitet nach den GIS-Daten diese Baugrenze. Dieses Vorhaben wurde während der Bebauungsplanaufstellung 1980 genehmigt.  
Das Wohnhaus Untere Leitenstraße 38 überschreitet die südliche Baugrenze aufgrund des Anbaus und der Terrasse mit einer geringen Breite.
- Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse  
In diesem Bereich ist gem. Bebauungsplan nur 1 Vollgeschoss zulässig. Durch den Anbau entsteht im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss. Gem. Überprüfung der in der umliegenden Bebauung vorhandenen Gebäude sind weitere 3 Gebäude mit einem 2. Vollgeschoss vorhanden. Bei den jeweiligen Bauanträgen ist nicht aufgefallen, dass die Zahl der Vollgeschosse überschritten wurde. Ein entsprechender Beschluss wurde nicht gefasst.  
Die Gebäudehöhe des bestehenden Wohnhauses verändert sich durch die Umbaumaßnahmen nicht.
- Überschreitung der GFZ  
Gem. Berechnung des Planers beträgt die GRZ 0,34 und die GFZ 0,56 (maßgeblich für die Berechnung ist nur die Grundstücksgröße der Fl.Nr. 580/10 Gmkg. Cadolzburg)  
Die zulässige GFZ von 0,5 wird um 0,06 überschritten. Dieser geringfügigen Überschreitung könnte nach Auffassung der Verwaltung zugestimmt werden. Sollte der Ausschuss jedoch der Auffassung sein, dass der geplante Anbau aufgrund der umfangreichen Baugrenzenüberschreitung kleiner zu planen ist; könnte die festgesetzte GFZ eingehalten werden.
- Gem. § 6 der Satzung sind bei erdgeschossiger Bebauung nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Der beantragte Anbau hat ein Flachdach. Eine evtl. erforderliche entsprechende Befreiung kann erteilt werden; das Hauptgebäude hat nach wie vor ein Satteldach.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage (gdl.BV 68/2020) grundsätzlich zu befürworten. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Das Baugrundstück ist über die Rosenstraße erschlossen und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 4,30 bis 4,50 m
- Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse
- Überschreitung der GFZ
- Gem. § 6 der Satzung sind bei erdgeschossiger Bebauung nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Der beantragte Anbau hat ein Flachdach. Eine evtl. erforderliche entsprechende Befreiung kann erteilt werden; das Hauptgebäude hat nach wie vor ein Satteldach.

werden erteilt.

Zu einer entsprechend Planung wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.