

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Brandstätterstraße 41 (neu), Fl.Nr. 574/3 , -/34 u. -/31, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

- 2020-06-08 E 01 Grundriss KG
- 2020-06-08 E 02 Grundriss EG_
- 2020-06-08 E 03 Grundriss 1. OG
- 2020-06-08 E 04 Grundriss DG
- 2020-06-08 E 05 Schnitte
- 2020-06-08 E 06 Ansichten
- 2020-06-08 E 07 Abstandsflächenplan
- 2020-06-08 E 08 Lageplan
- 20200820_Luftbild

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück soll ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohneinheiten, einem 35° geneigten Satteldach mit Dachgauben und Zwerchgiebel sowie einer Tiefgarage errichtet werden. Die Zufahrt /Zugang soll über die Brandstätterstraße 39 erfolgen. Beide Grundstücke sind im Besitz des Antragstellers. Das Bauvorhaben erhält deshalb die Hausnummernbezeichnung „Brandstätterstraße 41“.

Außerdem sind folgende Angaben zum Bauvorhaben dem Bauantrag zu entnehmen: Die erforderlichen 20 Stellplätze werden nachgewiesen. GRZ 0,159, GFZ 0,317; Firsthöhe 9,2 m bzw. 10,2 m, Dachgeschoss kein Vollgeschoss. Abstandsflächenübernahmeerklärungen für die Grundstücke Fl.Nr. 574/2 und 574/31, Gemarkung Cadolzburg (ebenfalls im Eigentum des Bauherrn) liegen vor. Ob für die Abstandsflächen Richtung Osten (zum Wendehammer Freesienweg – ebenfalls im Eigentum des Bauherrn) eine Übernahme erforderlich ist, wird im Zuge der Baugenehmigung durch das Landratsamt geprüft.

Die im B-Plan dargestellte Stichstraße „Freesienweg“ wurde so nicht realisiert; der Wendehammer weiter östlich gebaut. Daher ist eine Befreiung von der **Baugrenze** im Süden erforderlich. Außerdem sind Befreiungen hinsichtlich der zwingend festgesetzten **Firstrichtung** des Hauptgebäudes und des **Garagenstandortes** erforderlich.

In der Bauvoranfrage vom 12.03.2019 wurde die Baugrenzenüberschreitung bereits in Aussicht gestellt. Befreiungen vom Garagenstandort und der Firstrichtung wurden im Bebauungsplangebiet bereits erteilt.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde

Die Zufahrt zum Baugrundstück soll nach den vorliegenden Plänen über die Brandstätterstraße (durch die eingerichtete Bushaltestelle) erfolgen. Ein direkter Anschluss an das öffentliche Straßennetz liegt derzeit nicht vor. Die Zufahrt / der Zugang erfolgt vielmehr über ein weiteres im Eigentum des Bauherrn stehendes Grundstück (Fl.Nr. 574/31). Für die Zukunft sollte eine dingliche Sicherung gefordert werden.

Es darf außerdem darauf hingewiesen werden, dass die südöstliche Gebäudewand auf einer Länge von ca. 7 m zur Fahrbahnkante der Kehre des Freesienweges nur einen Abstand von ca. 1,4 m hat. In diesem Zusammenhang wird an die noch ausstehende Straßengrundabtretung zum Freesienweg erinnert, wo die Verwaltung immer wieder vertröstet wird.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

Es liegen laut Plan schon Hauanschluss-Leitungen auf dem Grundstück. Das Ingenieurbüro muss gewährleisten, dass die bestehenden Leitungen für das Objekt ausreichen. Sollten die bestehenden Leitungen geändert oder rückgebaut werden, muss der Eigentümer die Kosten zu 100 % tragen.

Entwässerung fehlt

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 82/2020) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Die Erschließung bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage soll über das Nachbargrundstück Brandstätterstr. 39 erfolgen. **Eine entsprechende dingliche Sicherung ist vorzulegen.** Das Grundstück kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden
- Garagenstandort
- Drehung der Firstrichtung für das Hauptgebäude von O-W in N-S

Die Verwaltung wird beauftragt, die noch ausstehende Straßengrundabtretung zum Freesienweg in die Wege zu leiten und mit dem Bauherren entsprechend Kontakt aufzunehmen.

Die Hinweise der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und der Gemeindewerke sind zu beachten.