

Sachgebiet

Bauamt

Sachbearbeiter

Frau Heller

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

07.09.2020

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Bauvoranfrage zum Neubau von eines Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen
auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Straße 6, Fl.Nr. 484/37, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20200820_Dachaufsicht mit Abstandsflächen

20200820_Grundrisse_EG_DG_Spitzboden

20200820_Lageplan

20200820_Luftbild

20200903_Foto Straßenverkehrsbehörde_öffentliche Parkplätze_Zufahrt

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl. 484/37 ist ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen geplant.

Folgende Befreiung wäre erforderlich:**Baugrenze**

geplant: Terrasse 2,8 m x 4,5 m & Balkons 1,5 m x 4,5 m

Hierzu wurden bereits Befreiungen erteilt.

§14 Garagen und Stellplätze

erforderlich: 8 Stellplätze

geplant: 5 Stellplätze

Wurde bisher noch nicht befreit.

§19 Dachaufbauten

zulässig als Einzelgauben in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben oder Dreiecksgauben mit einer Breite von 1,5 m, max. Höhe 2,4 m ab Oberkante Fertigfußboden

geplant: Dachaufbauten/Zwerchgiebel 2 x 4,5 m breit u. einer Höhe von 3,85 m ab Fußboden 1.OG

Hierzu wurden bereits Befreiungen erteilt.

§20 Dachausschnitte

zulässig: max. 1/3 Trauflänge (19,5 : 3 = 6,5m bzw. 2 x 3,25m),

Abstand Ortgang mind. 1/2 Länge der Dachausschnitte (1,83m bzw. 2,25m)

geplant: 2 Dachausschnitte jeweils über DG u. Spitzboden:

2 x 4,5 m u. 2 x 3,66 m

Hierzu wurde bereits eine Befreiung erteilt.

§23 Fenster und Türen

zulässig: stehendes Format mit Sprossen

geplant: ohne Sprossen

Hierzu wurden bereits Befreiungen erteilt.

GFZ

zulässig: 0,60

geplant: 0,63

Hierzu wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde teilweise gesichert. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich in der Örtlichkeit drei baulich angelegte Parkstände. Zwei davon sind als öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Aufgrund dessen sind die südlich in Ost-Westrichtung angedachten Stellplätze auf dem Baugrundstück bei einem Parkvorgang nicht direkt erreichbar. Die Situierung der betroffenen Stellplätze sollte vom Bauherrn beim offiziellen Bauantrag überdacht werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss, die Bauvoranfragen grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die „Valentin-Fürstenhöfer-Straße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ werden erteilt:

- **Baugrenzenüberschreitung** durch Terrasse bzw. Balkone
- Überschreitung der zulässigen **GFZ** von 0,6 auf 0,63
- **§14 Garagen und Stellplätze**
 - erforderlich: 8 Stellplätze
 - geplant: 5 Stellplätze
- **§19 Dachaufbauten**
 - zulässig als Einzelgauben in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben oder Dreiecksgauben mit einer Breite von 1,5 m, max. Höhe 2,4 m ab Oberkante Fertigfußboden
 - geplant: Dachaufbauten/Zwerchgiebel 2 x 4,5 m breit u. einer Höhe von 3,85 m ab Fußboden 1.OG
- **§20 Dachausschnitte**
 - zulässig: max. 1/3 Trauflänge (19,5 :3= 6,5m bzw. 2 x 3,25m), Abstand Ortgang mind. 1/2 Länge der Dachausschnitte (1,83m bzw. 2,25m)
 - geplant: 2 Dachausschnitte jeweils über DG u. Spitzboden:
2 x 4,5 m u. 2 x 3,66 m
- **§23 Fenster und Türen**
 - zulässig: stehendes Format mit Sprossen
 - geplant: ohne Sprossen