

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Tekturplan zum geneh. Bauantrag 441-BV-361-2019 vom 23.08.2019 zum Neubau von 8 Reihenhäusern inkl. Teilunterkellerung sowie 16 Stellplätzen auf dem Grundstück Markgraf-Alexander-Str. 41 - 41g, Fl.Nr. 531/10, Gmkg. Cadolzburg - erneute Beratung

Anlagen:

20200720_Luftbild
20200902_Hausanschluss_Wasserleitung_Plan GWC
A.-B.-100 LP Lage-_Freiflächenplan
A.-B.-200 GR EG Grundriss EG
A.-B.-200.1-GR UG Grundriss UG
A.-B.-210 GR OG Grundriss OG
A.-B.-220 GR DG Grundriss DG
A.-B.-230 GR DG Grundriss SB
A.-B.-500-NW Nachweis GRZ rechnerisch
A.-B.-501-NW Nachweis GRZ
A.-B.-510-NW Nachweis GFZ rechnerisch
A.-B.-511-NW Nachweis GFZ
A.-B.-520-NW Nachweis BRI rechnerisch
A.-B.-521-NW Nachweis BRI
A.-B.-540-NW Nachweis Abstandsflächen Grundriss
A.-B.-541-NW Nachweis Abstandsflächen Ansichten
A.-B.-550-NW Nachweis DG kein Vollgeschoss rechnerisch
A.-B.-551-NW Nachweis DG kein Vollgeschoss
A.-B.-300-AN Ansichten
A.-B.-400-SN Schnitte

Sachverhalt:

Folgende Änderungen werden beantragt:

1. Die Häuser 41d und 41e haben keinen Keller mehr.
2. Die Reihenhäuser 41, 41c, 41d, 41g wurden um 40 cm verbreitert.
3. Die Häuser 41f und 41g wurden um 1,90 m nach Osten Richtung Markgraf-Alexander-Straße verschoben.
4. Die Häuser 41f und 41g wurden um 50 cm in der Höhe nach unten gesetzt.
- Alte Höhe OK FFB EG = 377,90 m ü. NN
- Neue Höhe OK FFB EG = 377,40 m ü. NN
5. Die Technikzentrale wurde von Norden nach Süden an die westliche Gebäudeaußenkante des Reihenhäuser Nr. 41d. verlegt.
6. Die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze ist entfallen.
7. Der gemeinschaftliche Müllstellplatz im Süden ist entfallen. Jedes Haus hat nun einen eigenen Bereich vorm Haus für die Mülltonnen.
8. Die Gehwegführung zu den Häusern wurde geändert. Bei den Häusern 41d bis 41g führt für jedes Haus ein separater Gehweg von der Straße aus zum Eingang. Der Gehweg entlang der Häuser 41 - 41c wurde von den Häusern weg gerückt.
9. Die Häuser 41e und 41f haben je einen Stellplatz vor dem Haus. Das Haus 41g hat zwei Stellplätze vorm Haus.

- 10 L-Stein Mauern sowie Außentreppen um die unterschiedlichen Geländehöhen auf dem Grundstück abzufangen.
11. Verlegung des unterirdischen Pelletspeichers seitlich von der Technikzentrale in den Bereich des Gehwegs zu den Häusern Nr. 41 - 41c.
12. Die Stellplätze 7b, 5a und 5b sind ca. 1,8m Richtung Westen zum Gehweg zu den Häusern Nr. 41 - 41c verschoben worden.
13. Zusätzliche Außentreppe vom Garten des Hauses Nr. 41d auf den Gehweg zu den Häusern Nr. 41 - 41c.

Stellungnahme örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Sollte dem zugestimmt werden, dass die Ecke des südöstlichen Reihenendhauses nur knapp 1 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden kann, wird erfahrungsgemäß der Sichtwinkel für den aus der Stichstraße ausfahrenden Autofahrer in Richtung Wachendorfer Straße eingeschränkt. Auch die geplanten vier Stellplätze neben den Häusern 1 bis 4 sind im Hinblick auf die Sicht ungünstig angelegt. Weitere Sichtbehinderungen werden mit einer evtl. Einfriedung sowie Anpflanzungen eintreten. Aus diesem Grund sollte ab der Treppe zum Versorgungsraum entlang der Grundstücksgrenze in der Markgraf-Alexander-Straße eine evtl. Einzäunung bzw. Anpflanzungen jeglicher Art auf eine Höhe von 80 cm beschränkt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Stellungnahme Gemeindewerke:

Das Grundstück verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss (DN32). Das Planungsbüro muss gewährleisten, dass die Dimension ausreichend ist! Sollte eine Änderung vorgenommen werden, geht es 100% zu Lasten des Eigentümers. Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden.

Stellungnahme Büro Pongratz vom 11.08.20:

Gemäß WHG § 55 (2) soll vorrangig die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Regenwassers untersucht werden. Sollte dies in diesem Bereich nicht realisierbar sein, wird empfohlen, Rückhaltemaßnahmen vorzusehen und das Regenwasser auf 10 l/s gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tekturplan (gdl. BV Nr. 85/2020) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die Stichstraße Markgraf-Alexander-Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise und Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörde, der Gemeindewerke und des Ingenieurbüros Pongratz sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.