

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Schafhofstraße 31, Fl.Nr. 484/2, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20201123_Luftbild
Ansichten
EG_DG_Garage
Entwässerung_Freiflächen
Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Schafhofstraße 31 soll ein Einfamilienhaus mit Garage entstehen.

Folgende Befreiungen wären erforderlich:

Baugrenze

geplant: Wintergarten als Zwerchhaus 0,3 m x 4,2 m

§9 Kniestock

zulässig: 60 cm zum Schnittpunkt der Außenhaut mit der Oberkante der Bedachung

geplant: 1,45 m

§10 Dachneigung

zulässig: 44° – 51°

geplant: 35°

§20 Dachausschnitte

zulässig: 1/3 der Trauflänge (10,6 m, 1/3 = 3,53 m)

geplant: Wintergarten 4,2 m lang

Der Bauherr beantragt außerdem eine Befreiung von § 20 für die Garage. Diese wurde wie im Bebauungsplan vorgeschlagen ins Hauptgebäude integriert und hat eine Länge von 6 m. Sollte hierfür eine Befreiung erforderlich sein, kann diese aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Alle Befreiungen wurden im Bebauungsplangebiet Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ in der Vergangenheit zwar bereits erteilt, aber nicht mit einer so großen Abweichung, vor allem hinsichtlich Dachneigung und Kniestock. Daher können diese nicht ohne weiteres als Vergleich herangezogen werden.

Seitens der Verwaltung werden die beantragten Befreiungen hinsichtlich Dachneigung und Kniestock in der beantragten Höhe nicht befürwortet. Da die Baugrenze im Westen durch das bestehende Nebengebäude/Gartenhaus bereits überschritten ist, sollte für das Wohnhaus keiner weiteren Baugrenzenüberschreitung zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 114/2020) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück

wird über die Schafhofstraße erschlossen und kann **vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

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

- **Baugrenzenüberschreitung** durch Wintergarten
- **§9 Kniestock**
zulässig: 60 cm zum Schnittpunkt der Außenhaut mit der Oberkante der Bedachung
geplant: 1,45 m
- **§10 Dachneigung**
zulässig: 44° – 51°
geplant: 35°
- **§20 Dachausschnitte**
zulässig: max. 1/3 Trauflänge (10,6 m, 1/3 = 3,53 m)
geplant: Wintergarten 4,2 m lang; Garage 6 m lang

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.