Markt Cadolzburg

Beschlussvorlage
BA/789/2020

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Glück

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Erweiterung mit Zwerchhaus sowie Umbau und Sanierung + Änderung zum Einfamilienhaus
auf dem Grundstück Rosenstraße 2, Fl.Nr. 580/10 u. -/11, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20200720_Luftbild
20201201_BPlan Baufenster_Tiefe
Ansichten und Schnitt GP 03.11.2020
Entwässerung 1.1 02.11.2020
Grundrisse und Lageplan GP 03.11.2020

Sachverhalt:

Das bestehende Wohnhaus soll saniert und durch ein Zwerchhaus im Süden und eine Dachgaube im Norden erweitert werden. Entgegen der abgelehnten Bauvoranfrage vom August 2020 kommt es nun zu einer deutlich geringeren Baugrenzenüberschreitung.

- Überschreitung der **Baugrenze** im Süden um ca.1,70 m
  Nachdem das Baufenster für dieses Grundstück mit ca. 13 m Tiefe, deutlich kleiner ist als bei allen Grundstücken südlich der Unteren Leitenstraße / Rosenstraße (14 - 16,5m) kann aus Sicht der Verwaltung der Baugrenzenüberschreitung zugestimmt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine einmalige Zustimmung zur Baugrenzenüberschreitung im Süden handelt. Diese Zustimmung soll keine Rechtfertigung für weitere gleichgelagerte Anträge sein.

- 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..

- Überschreitung der **GFZ**
  Gem. Berechnung des Planers wird die zulässige GFZ von 0,5 mit 0,04 geringfügig überschritten. Dieser geringfügigen Überschreitung kann nach Auffassung der Verwaltung zugestimmt werden

- Gem. § 6 der Satzung sind in diesem Bereich nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Das geplante Zwerchhaus hat ein **Flachdach**. Eine evtl. erforderliche entsprechende Befreiung kann erteilt werden; das bestehende Hauptgebäude hat nach wie vor ein Satteldach mit 37,5° Dachneigung. Ebenso wird die Firstrichtung O-W eingehalten.

.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, den vorliegenden Bauantrag (gdl.BV 111/2020) zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die Rosenstraße erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 1,70 m
- Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II
- Überschreitung der GFZ von 0,5 auf 0,54
- Dachform / Zwerchhaus mit Flachdach