

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>		
Bauamt	Frau Glück		
<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich	Entscheidung
<b>Betreff</b>			
Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Egersdorfer Straße 2, Fl.Nr. 515, 515/1, Gmkg. Cadolzburg			
<b>Anlagen:</b>			
20200720_Luftbild			
20201202_Ansichten			
20201202_Außenanlagen			
20201202_Grundrisse			
20201202_Schnitt			
grz_gfz_			
Visualisierung			

**Sachverhalt:**

Durch die Bauvoranfrage soll eine evtl. zulässige Bebauung der Grundstücke Egersdorfer Str. 2 und das Nachbargrundstück geklärt werden. Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es muss sich nach Art und Maß in die vorhandene Bebauung einfügen.

In der August-Sitzung wurde eine Bauvoranfrage für 22 Wohneinheiten abgelehnt.

Nach einem Termin mit Bürgermeister Obst und Marktbaumeister Hankele wurde das Gebäude umgeplant. Heute liegt nun eine Bauvoranfrage für 18 Wohneinheiten und eine Tiefgarage vor. Das Gebäude wurde durch ein zurückgesetztes Treppenhaus aus Glas optisch geteilt. Der Baukörper wirkt dadurch weniger massiv und fügt sich nach Auffassung der Verwaltung besser in die umliegende Bebauung ein. Außerdem wurde die Empfehlung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde umgesetzt und eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen geplant. 6 weitere Stellplätze sind entlang der Egersdorfer Straße vorgesehen. Gemäß der aktuellen Stellplatzbedarfssatzung des Marktes sind 25 Stellplätze erforderlich.

Das Gebäude hat eine Höhe von 8,9 m, 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 0,38 bzw. 0,51 und eine GFZ von 0,91. Die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO (MI 0,6 / 1,2) werden gemäß Berechnung des Bauherrn eingehalten. Dreigeschossige Gebäude sind der Umgebung vorhanden.

**Stellungnahme der Gemeindewerke bzw. des Büro Pongratz vom 11.08.2020:**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Grundstücks ist gesichert. Sollte eine zweite HA-Leitung bestehen, muss der Rückbau von der zweiten Leitung zu 100 % der Grundstückseigentümer übernehmen/bezahlen.

Nach Aussage des Büro Pongratz ist das Bauvorhaben als hydraulisch unproblematisch zu sehen, da aufgrund des geplanten Neubaus nur eine geringe Menge an zusätzlichem Schmutz- und Regenwasser anfallt.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss, die Bauvoranfrage (gdl BV 120/2020) grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden

Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg 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 den „Egersdorfer Weg“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Auf die Hinweise der Gemeindewerke bezüglich eines evtl. erforderlichen Rückbaus einer Hausanschlussleitung wird verwiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind nach der jeweils gültigen Stellplatzbedarfssatzung nachzuweisen.