

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	14.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Tekturplan zum geneh. Bauantrag 441-BV-463-2019 vom 06.12.2019 zum Neubau von drei Doppelhäusern mit Garagen u. Stellplätzen auf dem Grundstück Wachendorfer Str. 2h - 2k u. Hochstr. 7 u. 7a (neu), Fl.Nr. 531/3, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

05-G01 Lageplan
05-G02 Grundrisse KG+EG
05-G03 Grundrisse 1.OG+DG
05-G04 Grundriss DR
05-G05 Schnitte
05-G06 Ansichten Haus 1+2
05-G07 Ansichten Haus 3+4
05-G08 Ansichten Haus 5+6
05-G09 Abstandsflächenplan
20210510_Luftbild

Sachverhalt:

Wir haben eine Tektur zum geneh. Bauantrag 441-BV-463-2019 für die Hochstraße/ Wachendorfer Straße erhalten.

Folgende Änderungen haben sich ergeben:

- **geplante Haustyp**
ein Doppelhaus hat eine Größe von 10,54 m x 12,33 m (vorher 12,21 m x 10,34 m), nun sind alle 6 Doppelhäuser unterkellert. Die neue Dachneigung beträgt 40° (vorher 35°).
Höhe: Haus 1,2: 10,63 m (vorher: 9,44 m), Haus 3,4: 12,53 m (vorher: 10,44 m), Haus 5,6: 11,78 m (vorher: 11,04 m)
- **Positionierung der Häuser**
Die Doppelhäuser wurden anders angeordnet, sie sind weiter zurück vom Wendehammer gerückt und am Wendehammer wurden die Stellplätze angeordnet.
- **Abstandsflächen**
Abweichung beantragt für die Garage 6 (Südseite), die Abstandsfläche von ca. 18 m² fallen auf die Fl.Nr. 530/6.
Abweichung beantragt für Carport 1 (Nordseite), die Abstandsfläche von ca. 8,91 m² fallen auf die Fl.Nr. 531/27
- **Stellplätze**
Die Anzahl von 12 Stellplätzen ist gleich geblieben, nur die Anordnung hat sich geändert.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Garten-/Hochstraße“ ist erforderlich:

- **Baugrenzüberschreitung**
Bei allen drei Doppelhäusern wird geringfügig die Baugrenze überschritten (Haus 1, 2, 5 und 6 durch Vordach, Haus 3 und 4 Terrasse).

Auf dem Grundstück werden diverse Stützmauern von 0,15 m bis 2,0 m Höhe angelegt.

Stellungnahme Gemeindewerke (Wasser):

Die Hausanschlussräume müssen so geplant werden, wie sie als „Musterplan“ mitgeschickt werden. Dies wurde bereits mit der Baufirma im Vorfeld abgesprochen. Abweichungen können mit den Gemeindewerken (Wasser) besprochen werden.

Stellungnahme örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Tektur zum geneh. Bauantrag 441-BV-463-2019 (gdl. BV Nr. 56/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garten-/Hochstraße“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Hochstraße und eine Stickstraße zur Wachendorfer Straße hin erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Befreiung zur Baugrenzüberschreitung wird erteilt.