

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	04.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Keller auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Str. 36 (neu), Fl.Nr. 484/37, Gmkg. Cadolzburg - erneute Beratung

Anlagen:

20210823_Luftbild
210820 - GE005 - Valentin-Fürstenhöfer - Lageplan
210820 - GE009 - Valentin-Fürstenhöfer - Entwässerung UG
210820 - GE010 - Valentin-Fürstenhöfer - Entwässerung EG-DG
210820 - GE011 - Valentin-Fürstenhöfer - Entwässerung Dach
210826 - GE006 - Valentin-Fürstenhöfer - Berechnungen
210826 - GE008 - Valentin-Fürstenhöfer - Ansicht Nord m. Stützmauer
210826 - GE012 - Valentin-Fürstenhöfer - Antrag Befreiung
210830 - GE007 - WOHNBAU - Valentin-Fürstenhöfer - Grundrisse_neu
210830 - GE008 - WOHNBAU - Valentin-Fürstenhöfer - Ansichten-Dachaufsicht-Schnitt_neu
210830 - GE008 - WOHNBAU - Valentin-Fürstenhöfer - Grundriss EG_neu
210916 - GE008 - WOHNBAU - Valentin-Fürstenhöfer - Variante 1 EG
210916 - GE008 - WOHNBAU - Valentin-Fürstenhöfer - Variante 2 EG
210916 - GE013 - WOHNBAU - Valentin-Fürstenhöfer - Variante 1 Befreiung
210916 - GE014 - WOHNBAU - Valentin-Fürstenhöfer - Variante 2 Befreiung
Stellplatznachweis_Valentin-Fürstenhöfer-Str. 38

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.09.2021 wurde der Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus zur Prüfung der Stellplätze zurück gestellt.

Der Bauwerber hat zwei Varianten zum Nachweis der Stellplätze eingereicht. Bei beiden Varianten muss von der Stellplatzsatzung befreit werden.

Variante 1:

Die zwei Stellplätze je Wohnung werden hintereinander angeordnet.

Variante 2:

Der Markt Cadolzburg verzichtet auf die Parkbucht vor dem Grundstück. Dadurch können 2 Stellplätze über den Gehweg befahren werden, somit wären 6 Stellplätze einzeln befahrbar. Die zwei Stellplätze vor dem Haus bleiben weiterhin hintereinander angeordnet.

Der Besucherparkplatz wird bei beiden Varianten auf dem Nachbargrundstück Valentin-Fürstenhöfer-Str. 38 nachgewiesen.

Sollte keine Variante befürwortet werden, kann das Grundstück nicht mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten bebaut werden.

Sachverhalt aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.09.2021:

Auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Straße 36 soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Eine Bauvoranfrage hierzu wurde im Bau- und Umweltausschuss am 07.09.2020 grundsätzlich, außer eine Befreiung von der Stellplatzsatzung, befürwortet.

Folgende Befreiungen sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ nötig:

- **GRZ II**
zulässig: 0,60
geplant: 0,66
- **Baugrenzenüberschreitungen durch Terrassen (Süden) u. Balkone (Ost u. West)**
- **§14 Garage zwingend erforderlich**
zulässig: mind. eine Garage
geplant: keine
- **§18 Stützmauer**
zulässig: keine
geplant: nördliche Grundstücksgrenze (im Mittel 50 cm hoch),
- **§23 Sprossenfenster**
zulässig: mit Sprossen
geplant: ohne Sprossen

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Baugrenzenüberschreitung und für die Sprossenfenster wurden bereits mehrfach Befreiungen erteilt.

Die zwingend erforderliche Garage wurde zweimal befreit. Aus Sicht der Verwaltung werden die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück nachgewiesen und ein Besucherparkplatz auf der Valentin-Fürstenhöfer-Str. 38, daher kann von der Garage befreit werden. Durch die große Anzahl der Stellplätze erhöht sich die GRZ II auf 0,66.

Für die Stützmauer liegt der Bauverwaltung bisher nur eine Befreiung vor.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Trinkwasserleitung ist schon auf dem privaten Grundstück. Es muss mit Suchschlitz gearbeitet werden. Es ist zu prüfen ob die vermutlichen DN 40 ausreichen für die vier Wohneinheiten. Der Technikraum muss an der Straße sein (kurze Leitungsverlegung/ 90 Grad).

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Stellungnahme des Ingenieurbüros vom 16.09.2021, ist eine Anbindung und Einleitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers aus dem geplanten Neubau an den öffentlichen Mischwasserkanal hydraulisch unproblematisch.

Vorschlag zum Beschluss 1:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 102/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Valentin-Fürstenhöfer-Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

- **GRZ II**
zulässig: 0,60
geplant: 0,66
- **Baugrenzenüberschreitungen durch Terrassen (Süden) u. Balkone (Ost u. West)**
- **§14 Garage zwingend erforderlich**

zulässig: mind. eine Garage
geplant: keine

- **§18 Stützmauer**

zulässig: keine
geplant: nördliche Grundstücksgrenze (im Mittel 50 cm hoch),

- **§23 Sprossenfenster**

zulässig: mit Sprossen
geplant: ohne Sprossen

werden erteilt.

Die erforderliche Befreiung für Variante 1 von §3 Abs. 3 Stellplatzsatzung, dass je 2 Stellplätze pro Wohnung, gesamt 8 Stellplätze hintereinander angeordnet werden können, wird erteilt.

Beschluss 2:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 102/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Valentin-Fürstenhöfer-Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

- **GRZ II**

zulässig: 0,60
geplant: 0,66

- **Baugrenzenüberschreitungen durch Terrassen (Süden) u. Balkone (Ost u. West)**

- **§14 Garage zwingend erforderlich**

zulässig: mind. eine Garage
geplant: keine

- **§18 Stützmauer**

zulässig: keine
geplant: nördliche Grundstücksgrenze (im Mittel 50 cm hoch),

- **§23 Sprossenfenster**

zulässig: mit Sprossen
geplant: ohne Sprossen

werden erteilt.

Die erforderliche Befreiung für Variante 2 von §3 Abs. 3 Stellplatzsatzung, dass 2 Stellplätze für Wohnung 4 an der nördlichen Grundstücksseite hintereinander angeordnet werden können und die Parkbucht aufgelöst wird, wird erteilt.