

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Zappe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau von 6 Reihenhäusern
auf dem Grundstück Untere Bahnhofstr. 4a-f, Fl.Nr. 506/15, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20211019_Cadolzburg_Abweichung StS
20211019_Cadolzburg_Stadthäuser_FFGP
20211025_Luftbild
e1_cadolzburg_untergeschoss_21-10-19
e10_cadolzburg_anlage zum antrag auf befreiung_21-10-19
e11_cadolzburg_lageplan_21-10-19
e2_cadolzburg_erdgeschoss_21-10-19
e3_cadolzburg_dachgeschoss_21-10-19
e4_cadolzburg_ansicht nord+süd_21-10-19
e5_cadolzburg_ansicht ost+west_21-10-19
e6_cadolzburg_schnitt_21-10-19
e7_cadolzburg_dachgeschoss mit flächen_21-10-19
e8_cadolzburg_dachdraufsicht_21-10-19
e9_cadolzburg_afl-plan_21-10-19
unt.bahnhof_21-10-19_cbm_kein vollgeschoß
unt.bahnhof_21-10-19_rh1,6
unt.bahnhof_21-10-19_rh2,3,4,5
unt.bahnhof_befreiung_21-10-19
unt.bahnhof_grz_gfz_6 rh_21-10-19

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Untere Bahnhofstraße 4 a - f sollen 6 Reihenhäuser entstehen. Die Reihenhäuser werden 7,8 m hoch und erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.1968 wird hinsichtlich der GRZ (0,4/ 0,269) und GFZ (0,5/ 0,479) eingehalten. Das Kellergeschoss und Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse.

Hierfür sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ nötig:

- **Baugrenzüberschreitung** im Süden durch die 6 Terrassen
- **Garagenstandort**
- **zu erhaltender Baumbestand** - 1 Eiche im Süden, diese ist nicht mehr vorhanden
- **§3 Abs. 6 Satz 3 Stellplatzsatzung:**
zulässig: nach je 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen
geplant: nach 6 Stellplätzen u. Zufahrt, geschuldet der Gehwegabsenkung

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden!

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Das Kanalnetz ist in den nächsten Haltungen, gemäß hydrodynamischer Kanalnetzberechnung des Ist-Zustandes, rechnerisch ausgelastet. Es soll gemäß dem WHG §55 (2) vorrangig die

Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Regenwassers untersucht werden. Sollt dies in diesem Bereich nicht realisierbar sein, wird empfohlen, Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen und das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Nur somit kann eine Überlastung des Kanalnetzes vermieden werden.

Eine Anbindung des anfallen Schmutzwasser aus dem geplanten Neubau an den Mischwasserkanal ist hydraulisch unproblematisch.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 120/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hornebespark“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Untere Bahnhofstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 3 „Hornebespark“ hinsichtlich der Festsetzungen

- **Baugrenzüberschreitung** im Süden durch die 6 Terrassen
- **Garagenstandort**
- **zu erhaltender Baumbestand** - 1 Eiche im Süden, diese ist nicht mehr vorhanden
- **§3 Abs. 6 Satz 3 Stellplatzsatzung:**
zulässig: nach je 5 Stellplätzen ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen
geplant: nach 6 Stellplätzen u. Zufahrt, geschuldet der Gehwegabsenkung

werden erteilt.