

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Ahornstr. 7 (neu), Fl.Nr. 484/73, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20210920_Luftbild
Animation_Grundrisse
Ansichten
Antrag Befreiungen
Plan_Baugrenze_13_04.11.2021
Plan_Grundriss-KG-EG-OG_10
Plan_SchnittA-A_Ansicht_9
Schnitt

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Ahornstraße 7 soll ein Zweifamilienhaus mit Carport errichtet werden. Das Gebäude erhält ein Satteldach (45°DN), das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss.

Hierzu wurde eine Bauvoranfrage in der Bau-und Umweltausschusssitzung beraten und eine Befreiung von der Grundstücksgrenze §16 und Fenster und Türen mit Sprossen §23 in Aussicht gestellt.

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

Baugrenzüberschreitung im Süden und Osten mit ca. 70,6 m²
(Befreiungen wurden mehrfach erteilt)

§14 Garage

zulässig: zwingend erforderlich
geplant: Carport
(zwei Befreiungen wurden bereits erteilt)

§16 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen sind zwingend einzuhalten

Das Grundstück hat gegenüber dem Bebauungsplan veränderte Grundstücksgrenzen. Einer entsprechenden Ausnahme kann hierzu erteilt werden. Das Grundprinzip des Bebauungsplans wird nicht wesentlich gestört.
(drei Befreiungen wurden erteilt)

§18 Stützmauer

zulässig: keine
geplant: Carport ca. 1,10 m
(zwei Befreiungen von 50 cm Höhe)

§19 Dachaufbauten

zulässig: Einzelbreite 1,5 m; max. Höhe 2,4 m ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut
geplant: Einzelbreiten 2,71 - 4,33 m, Höhe 2,85 m
(Befreiungen wurden mehrfach erteilt)

§20 Dachausschnitte

zulässig: 1/3 der Trauflänge (13,98m:3=4,66m) u. Abstand zum Ortgang mind. 1/2 der Länge des Dachausschnittes

geplant: Norden 60% = 8,42 m u. Süden 50,4% = 7,54 m, Abstand Ortgang Norden 1,2/4,2m u. Süden 2,7/4,2m

(vier Befreiungen wurden erteilt zwischen 25cm – 70 cm)

§23 Fenster und Türen

zulässig: Fenster mit Sprossen

geplant: Fenster ohne Sprossen

(Befreiungen wurden mehrfach erteilt))

§28 Pflanzgebot

zwei Obstbäume müssen gefällt werden, dafür wird Ersatz gepflanzt

§3 Abs. 3 Stellplatzsatzung

zulässig: unabhängig befahrbar

geplant: 2 Stellplätze hintereinander angeordnet, 2 im Carport unabhängig befahrbar

(eine Befreiung wurde bisher erteilt)

Stellungnahme örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die Erschließung ist nicht gesichert, da das Grundstück nicht an der öffentlichen gewidmeten Ahornstraße angrenzt. Dies kann durch eine dingliche Sicherung über den Privatweg (Fl.Nr. 484/128) geregelt werden.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 110/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über den Privatweg (Fl.Nr. 484/128) erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

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

Baugrenzüberschreitung im Süden und Osten mit ca. 70,6 m²

§14 Garage

zulässig: zwingend erforderlich

geplant: Carport

§16 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen sind zwingen einzuhalten

Das Grundstück hat gegenüber dem Bebauungsplan veränderte Grundstücksgrenzen. Einer entsprechenden Ausnahme kann hierzu erteilt werden, das Grundprinzip des Bebauungsplans wird nicht wesentlich gestört.

§18 Stützmauer

zulässig: keine

geplant: Carport ca. 1,10 m

§19 Dachaufbauten

zulässig: Einzelbreite 1,5 m; max. Höhe 2,4 m ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut

geplant: Einzelbreiten 2,71 - 4,33 m, Höhe 2,85 m

§20 Dachausschnitte

zulässig: 1/3 der Trauflänge (13,98m:3=4,66m) u. Abstand zum Ortgang mind. 1/2 der Länge des Dachausschnittes

geplant: Norden 60% = 8,42 m u. Süden 50,4% = 7,54 m, Abstand Ortgang Norden 1,2/4,2m u. Süden 2,7/4,2m

§23 Fenster und Türen

zulässig: Fenster mit Sprossen

geplant: Fenster ohne Sprossen

§28 Pflanzgebot

zwei Obstbäume müssen gefällt werden, dafür wird Ersatz gepflanzt

§3 Abs. 3 Stellplatzsatzung

zulässig: unabhängig befahrbar

geplant: 2 Stellplätze hintereinander angeordnet, 2 im Carport unabhängig befahrbar

werden erteilt.