

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	04.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport
auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 19b (neu), Fl.Nr. 566/17, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20220615_Luftbild
220614 Antrag auf Befreiung
220614 Berechnungen
Befreiungen
erteilte Befreiungen B-Plan Nr. 6
Schnitt
Stellungnahme LRA zur Bauvoranfrage
Zeichnungen Bauantrag

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 19 b (neu) soll ein Einfamilienhaus mit Carport errichtet werden.

An der Südwestlichen Grundstücksgrenze sind ein Abstellraum und ein Carport (mit Dachbegrünung) geplant. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach (DN 35°) und wird mit naturroten Ziegel gedeckt. Auf der Südseite des Daches wird eine PV-Anlage angebracht.

Das Dachgeschoss ist laut Planer kein Vollgeschoss.

Hierfür sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ nötig:

- **§ 3 Firsthöhe Garage**
zulässig: 2,75 m
geplant: 2,90 m
- **§ 6 Kniestock**
zulässig: max. 0,5 m
geplant: 1,0 m
- **Baugrenzüberschreitung im Nordosten mit dem Wohnhaus mit 0,5 m**

Alle hier benötigten Befreiungen wurden bereits erteilt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Ing. Büros von August 2021 - Bauvoranfrage) – Entwässerung:

Gemäß Email der Gemeindewerke soll die Stellungnahme des Ing. Büros übernommen werden.

Eine Anbindung des anfallenden Schmutz- und Regenwasser ist hydraulisch unproblematisch.

In Bezug auf die Erschließung ist noch folgendes zu beachten:

Das Grundstück 566/3 gilt als erschlossen, jedoch ist für jedes erschlossene Grundstück nur ein Anschluss vorgesehen.

Das bedeutet in diesem Falle das bei einem zweiten benötigten Anschluss dieser auch im öffentlichen Bereich komplett vom Grundstückseigentümer zu zahlen ist.

Sollte das Grundstück wie im Plan geteilt werden, gilt das hinten liegende Grundstück als nicht erschlossen, es muss die Anschlussmöglichkeit überprüft werden.

Außerdem müssen die Kosten für eine Erschließung im Rahmen einer Sondervereinbarung vom Eigentümer komplett übernommen werden.

Stellungnahme der Örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der Örtl. Straßenverkehrsbehörde nicht gesichert, weil ein Geh- und Fahrrecht für die Fl. Nr. 570/29 u. 570/30 im Grundbuch eingetragen werden muss. Die Anlage der Eintragungsbekanntmachung zum Geh- und Fahrrecht wurde vorgelegt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Die Kosten für den HA müssen, weil es ein Hinterliegergrundstück ist zu 100% vom Eigentümer bezahlt werden. (öffentlicher und privater Grund) Vor Verlegung der Rohre (HA) muss geklärt werden: Leitungsverlauf, Dienstbarkeiten da die Rohrleitung über 2 Fl.Nr. gehen müssten. Die Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden. Das Grundstück braucht einen eigenen HA. Die Richtlinien von der Trinkwassersatzung und DvGW sind zu beachten.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 66/2022) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Pleikershofer Straße 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. 6 „Cadolzburg-Süd“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

- **§ 3 Firsthöhe Garage**
zulässig: 2,75 m
geplant: 2,90 m
- **§ 6 Kniestock**
zulässig: max. 0,5 m
geplant: 1,0 m
- **Baugrenzüberschreitung im Nordosten mit dem Wohnhaus mit 0,5 m**

werden erteilt.