

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Bauamt	Frau Heller

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	01.08.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Jasminweg 10 (neu), Fl.Nr. 564/53, Gmkg. Cadolzburg

**Anlagen:**

20220713\_Luftbild  
34339\_Abstandsflächen\_25.07.2022  
34339\_Ansichten  
34339\_Baubeschreibung  
34339\_Berechnung\_25.07.2022  
34339\_Berechnung\_UmbauterRaum  
34339\_Grundrisse\_Schnitte\_25.07.2022  
34339\_Wohn- und Nutzflächenberechnung\_25.07.2022  
B-Plan Nr. 6\_ 1. u 4. Aenderung  
B-Plan Nr. 6\_erteilte Befreiungen  
B-Plan Nr. 6\_Übersicht Befreiungen Vollgeschosse  
B-Plan Nr. 6\_Ur\_1. u 4. Aenderung

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Jasminweg 10 soll ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude entstehen. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach (DN 45°, anthrazit) mit Anbau (Flachdach). Am Süden und Norden wird ein Zwerchhaus (Flachdach) errichtet.

Die Doppelgarage erhält ein Vordach, zwischen Wohnhaus und Garage wird ein Technikraum untergebracht.

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

- **Baugrenzüberschreitung durch die Garage mit Vordach** ca. 5 m - 6m x 5,5 m
- **Zahl der Vollgeschosse**  
zulässig: I  
geplant: II
- **Dachneigung**  
zulässig: 25° - 38°  
geplant: 45°
- **§6 Kniestock**  
zulässig: 0,50 m  
geplant: 1,00 m
- **§6 Dachform Anbau u. Zwerchhaus**  
zulässig: Sattel- und Walmdächer  
geplant: Flachdach mit 2%
- **§6 Dacheindeckung inkl. Anbau**  
zulässig: braune bis rote Farbtöne oder Fleckton  
geplant: anthrazit, Flachdach mit Abdichtungsbahn u. Dachbegrünung
- **§3 Firsthöhe Garage**

zulässig: 2,75 m  
geplant: 3,03 m

- **Situierung Garage**

Bisher wurden im Bebauungsplan Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ alle beantragten Befreiungen grundsätzlich erteilt.

Seitens der Verwaltung bestehen hinsichtlich der Befreiungen keine Bedenken (bis auf die Zahl der Vollgeschosse), da es sich entweder um geringfügige Überschreitungen handelt oder entsprechende Befreiungen wie Dachfarbe oder auch Kniestock durchaus im Wandel der Zeit in vorherigen Bauanträgen und Bauanfragen zugestimmt wurden.

Seitens des Landratsamtes Fürth wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass eine Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse nicht möglich ist, da die Grundzüge der Bauleitplanung berührt und somit eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig werden bzw. wird. (siehe ähnlicher Fall in der Rosenstraße).

Von der Bauverwaltung wurde daraufhin eine ausführliche Ermittlung der erteilten Befreiungen inkl. des Zeitpunktes der Befreiung erstellt. Der entsprechende Lageplan ist der Beschlussvorlage beigelegt.

Vielen Befreiungen wurden vor 2010 zugestimmt; damals wurden auch die Baugenehmigungen mit dieser Befreiung ohne Einwand erteilt.

Dies betrifft insbesondere den Bereich östlich des Fliederweges; der bei der Beurteilung des heutigen Bauantrages nicht zur näheren Umgebung zählt.

Die direkt angrenzenden Grundstücke Fliederweg 10, 12 und 14 wurden ohne Zustimmung zu einer Befreiung genehmigt oder frei gestellt. Eine Überprüfung zum damaligen Zeitpunkt, ob ein weiteres Vollgeschoss vorliegt, hat anscheinend nicht stattgefunden.

Im südwestlichen Bereich des Jasminweges wurde letztmals einer Befreiung vom Vollgeschoss 2020 zugestimmt, nachdem die direkt angrenzenden Grundstücke ebenfalls vor 2010 eine Befreiung erhalten haben (Bindungswirkung).

Inwieweit die zum heutigen Baugrundstück angrenzenden – nicht zugestimmten Befreiungen, aber tatsächlich vorhandenen 2. Vollgeschosse – nur eine weitere Zustimmung zu einer Befreiung zulassen, kann rechtlich nicht abschließend beurteilt werden. Dies wird das Landratsamt Fürth im Rahmen der Baugenehmigung klären.

Sollten heute einer Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse erteilt werden; sind im Bereich WA I des Bebauungsplanes (Bereich östlich der Pleikershofer Straße) überwiegend zweigeschossige Gebäude realisiert. Es ist durchaus möglich, ein Dachgeschoss zu planen (Anpassung von Kniestock und Dachneigung), dass es ohne große Einschränkungen bewohnbar ist.

Seitens der Bauverwaltung wurde in ausführlichen Gesprächen mit dem Bauherren und auch mit dem Entwurfsverfasser vor Einreichung des Bauantrages versucht, die Planung so zu Gestaltung, dass die Anzahl der Vollgeschosse eingehalten wird.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:**

Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

Der HA muss im rechten Winkel in den Technikraum gelegt werden.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 72/2022) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über den Jasminweg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

- **Baugrenzüberschreitung durch die Garage mit Vordach** ca. 5 m - 6m x 5,5 m
- **Zahl der Vollgeschosse**  
zulässig: I  
geplant: II
- **Dachneigung**  
zulässig: 25° - 38°  
geplant: 45°
- **§6 Kniestock**  
zulässig: 0,50 m  
geplant: 1,00 m
- **§6 Dachform Anbau u. Zwerchhaus**  
zulässig: Sattel- und Walmdächer  
geplant: Flachdach mit 2%
- **§6 Dacheindeckung inkl. Anbau**  
zulässig: braune bis rote Farbtöne oder Fleckton  
geplant: anthrazit, Flachdach mit Abdichtungsbahn
- **§3 Firsthöhe Garage**  
zulässig: 2,75 m  
geplant: 3,03 m
- **Situierung Garage**

werden erteilt.