

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	01.08.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fliederweg 8 (neu), Fl.Nr. 564/2, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20220713_Luftbild
 34354_Abstandsflächenplan_25.07.2022
 34354_Ansichten
 34354_BA_KG_DG_Schnitt A-A
 34354_Baubeschreibung
 34354_Berechnung_25.07.2022
 34354_Berechnung_UmbauterRaum
 34354_EG_Schnitt B-B_25.07.2022
 34354_Lageplan
 34354_Wohn- und Nutzflächenberechnung_25.07.2022
 Anlage zum Bauantrag
 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 Fliederweg 8 (neu) ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach (DN 45°, anthrazit) und das Flachdach der Garage wird begrünt. Die zwei Zwerchhäuser auf der Nord- und Südseite erhalten ein Satteldach. Der dritte Stellplatz wird vor dem Haus eingerichtet. Auf der Südseite des Gebäudes wird die Terrasse entstehen, hier wird eine Stützmauer mit Absturzsicherung/Sichtschutz (ca 2 m) angebracht.

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

- **Baugrenzüberschreitung mit dem Vordach**
- **Dachneigung**
zulässig: 25° - 38°
geplant: 45°
- **§6 Kniestock**
zulässig: 0,50 m
geplant: 1,00 m
- **§6 Dacheindeckung**
zulässig: braune bis rote Farbtöne oder Fleckton
geplant: anthrazit
- **§3 Firsthöhe Garage**
zulässig: 2,75 m
geplant: 2,98 m
- **Situierung Garage**

- **Zahl der Vollgeschosse**

zulässig: I

geplant: II

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:

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

Der HA-Schieber/HA-Leitung im öffentlichen Bereich muss möglichst gradlinig ins Haus laufen (Technikraum). Die TBA-Wasser müssen eingehalten werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 71/2022) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über den Fliederweg 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 mit dem Vordach**
- **Zahl der Vollgeschosse**
zulässig: I
geplant: II
- **Dachneigung**
zulässig: 25° - 38°
geplant: 45°
- **§6 Kniestock**
zulässig: 0,50 m
geplant: 1,00 m
- **§6 Dacheindeckung**
zulässig: braune bis rote Farbtöne oder Fleckton
geplant: anthrazit
- **§3 Firsthöhe Garage**
zulässig: 2,75 m
geplant: 2,98 m
- **Situierung Garage**

werden erteilt.