

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Heller		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	31.10.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bauantrag zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fliederweg 8 (neu), Fl.Nr. 564/2, Gmkg. Cadolzburg - erneute Beratung			
Anlagen:			
20220713_Luftbild			
Anlage zum Bauantrag_geändert_Abweichungen			
BA_Ansichten_geändert_Stand20221025			
BA_EG_Schnitt B-B_geändert_Stand20221025			
BA_KG_DG_Schnitt A-A_geändert_Stand20221025			
Schreiben Cadolzburg			

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.08.2022 den Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fliederweg 8 behandelt. Im Rahmen der Behandlung hat der Ausschuss einzeln über die beantragten Befreiungen abgestimmt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ haben die Mehrheit im Ausschuss gefunden:

- **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**

Eine Befreiung von der **Zahl der Vollgeschosse** hat der Ausschuss mehrheitlich abgelehnt. Hierbei hat sich der Ausschuss zum einen an der Auffassung des Landratsamtes Fürth orientiert, dass eine entsprechende Befreiung die Grundzüge der Planung berührt, zum anderen, dass in unmittelbarer Nähe zwar zwei Vollgeschosse vorhanden sind, aber eine entsprechende Befreiung seitens des Marktes nicht erteilt wurde.

Das Landratsamt Fürth hat daraufhin dem Antragsteller mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, da bei der fachtechnischen Prüfung festgestellt wurde, dass aufgrund der

Vielzahl der Befreiungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ berührt sind und auch der Markt Cadolzburg das gemeindliche Einvernehmen verweigert hat.

Der Antragsteller hat nun eine überarbeitete Version des Bauantrages mit folgender Begründung vorgelegt:

1. Die Befreiung des Vollgeschosses im DG. Diese wurde von ihnen in den vergangenen Jahren schon viermal in unserem Baugebiet erteilt und zwar bei alle im beigefügten Lageplan mit gelb gekennzeichneten Wohnhäusern. Hierbei zuletzt beim Bauvorhaben Dietl im Jahre 2020. Bei dieser Genehmigung wurden auch gleich mehrere Befreiungen (7 Stck) erteilt unter anderem auch das Vollgeschoss.
2. Die Dachform des Anbaues und des Zwerchhauses. Die Wohnfläche des Anbaues wird im Dachgeschoss nicht benötigt, somit wurde hierfür die Dachform eines Flachdaches gewählt, da er sich zusätzlich noch an der Traufseite befindet und sich so am besten in das Gebäude einfügt. Diese Dachform wurde dann aus optischen Gründen bei den Zwerchhäusern übernommen. Zudem wird ja auch die Doppelgarage und der Technikraum mit einem Flachdach und Begrünung ausgeführt werden. Abschließend ist zu erwähnen, dass solche Flachdachanbauten auch schon in den angrenzenden Baugebieten errichtet wurden.
3. Situierung der Garage. Die Grundstücke sind schon zum Teil bzw. werden auch noch anderes aufgeteilt, wie im ursprünglichen B-Plan einmal angedacht. Somit verschiebt sich die Stellung der Garage auf jeden Fall immer. Wird anstatt von zwei Garagen rechts und links neben einem Wohnhaus eine Doppelgarage nur auf einer Seite vorgesehen spricht doch hierfür nichts dagegen. Wenn man die aktuelle Flurkarte über das Baugebiet legt wird man feststellen, dass sehr viele Garagen nicht auf der hierfür vorgesehenen Fläche stehen.

Die Bauherrschaften würde der Gemeinde aber auch entgegenkommen und auf die Baugrenzüberschreitungen durch das Vordach bzw. der Garage zu verzichten.

Alle anderen Befreiungen sind aber für unser Bauvorhaben wichtig und werden benötigt. Vor allem das zweite Vollgeschoss, um hier im Dachgeschoss vernünftige Räume zu bekommen, welche auch bei dem im Vorfeld angesprochenen Bauvorhaben so geplant werden konnten.

Wenn es zum Schluss lediglich um die Anzahl der Befreiungen gehen würde, könnte man auf die Dachfarbe verzichten, aber das macht auch keinen Sinn, da wir die Dachfläche mit Photovoltaik belegen und das Dach dann sowieso dunkel erscheint. Auch hier stehen ja schon Wohnhäuser mit anthrazitfarbenden Ziegel im Baugebiet.

Mit der Bitte um ihre Zustimmung für das Vollgeschoss im DG zeichne ich,



Seitens der Verwaltung wird festgestellt, dass im neuen Antrag ein „Entgegenkommen“ des Bauherrns durch den Verzicht auf die Überschreitung der Baugrenze durch das Vordach des Gebäudes vorgelegt wurde. Alle weiteren Befreiungen sind nach Auffassung des Antragstellers für eine sinnvolle Bebauung notwendig. Eventuell könnte auch auf die Befreiung der Farbe der Dacheindeckung verzichtet werden.

Ein Telefonat mit dem Landratsamt Fürth hat ergeben, dass sich der Markt darüber im Klaren sein muss, dass nicht jede bereits erteilte Befreiung automatisch das Recht auf eine weitere Befreiung nach sich zieht. Sollte man als Gemeinde zu dem Entschluss kommen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr zeitgemäß sind, dann muss der Bebauungsplan überarbeitet werden. Eine Vielzahl an Befreiungen berührt die Grundzüge der Planung!

Die einzelnen beantragten Befreiungen werden erneut zur Abstimmung gebracht.

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

- **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.