

Sachgebiet

Bauamt

Sachbearbeiter

Frau Heller

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

31.10.2022

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

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

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:

Auch diesen Bauantrag inklusiver beantragter Befreiungen hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 01.08.2022 behandelt.

Folgende Befreiungen hat der Ausschuss mehrheitlich abgelehnt:

- **Baugrenzüberschreitung durch die Garage mit Vordach** ca. 5 m - 6m x 5,5 m
- **Zahl der Vollgeschosse**
zulässig: I
geplant: II
- **§6 Dachform Anbau u. Zwerchhaus**
zulässig: Sattel- und Walmdächer
geplant: Flachdach mit 2%
- **Situierung Garage**

Folgenden Befreiungen wurde zugestimmt:

- **Dachneigung**
zulässig: 25° - 38°
geplant: 45°
- **§6 Kniestock**
zulässig: 0,50 m
geplant: 1,00 m
- **§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

Auch hier hat das Landratsamt Fürth 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 einen neuen Bauantrag vorgelegt. Auch hier muss über die einzelnen Befreiungen erneut abgestimmt werden. Das Haus wurde verschoben und der Garagenstandort geändert. Die Baugrenze wird dadurch nicht mehr überschritten; alle weiteren Befreiungen werden erneut beantragt.

Der Antragsteller ist nach wie vor der Auffassung, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kniestock, Vollgeschoss und Dachneigung) keine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses möglich ist.

Auf die Ausführung zum vorhergehenden Bauantrag und auf den Sachverhalt aus der Sitzung vom 01.08.2022 wird verwiesen.

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

- **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: 2,99 m

- **Situierung Garage**

werden erteilt.