

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Heller		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.09.2023	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Tekturplan zum geneh. Bauantrag 442-W-1498-2021/186-2021 vom 07.03.2022 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Zur Hornau 20, Fl.Nr. 871/1 u. 871/8, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: 20230718_Luftbild 20230719_erteilte Befreiungen 230731_714_Planausschnitt GR EG_Stellplätze_no B_230731_714_Anschreiben zur Tekturplanung_no B_230731_714_Baubeschreibung Seite 2_no B_Erläuterung der Tekturplanung B_Grundriss EG B_Grundriss EG, OG, DG B_Grundriss, Schnitte, Ansichten Beschlussbuchauszug 02.08.2021			

Sachverhalt:

Für das Grundstück Zur Hornau 20 wurde ein Änderungsantrag eingereicht. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde umgeplant.

Das Wohnhaus erhält keinen Keller, dafür wird im OG ein Technikraum angebaut.

Im ursprünglichen Plan wurde der Flachdachanbau begrünt, im Änderungsplan wurden hierzu keine Angaben gemacht.

Die GRZ wird weiterhin überschritten, zulässig sind nach Bebauungsplan 0,35 und in der Baubeschreibung werden nun 0,37 angegeben. Im Ursprungsplan wurden 0,357 beantragt und befreit.

Hierfür sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zur Hornau“ nötig:

- **3.1 Art u. Maß der baulichen Nutzung**

zulässig: 1 + D

geplant: II Vollgeschosse

zulässig: GRZ 0,35

geplant: GRZ 0,37

- **4.2 Dächer**

zulässig: Satteldach mit DN 40° - 53°, alle Dachflächen sind gleich auszubilden

geplant: Satteldach mit DN 15° und Flachdach 3° (Anbau 1. OG u. ELW)

zulässig: Dacheindeckung in rote u. rotbraune Farbtöne

geplant: Flachdach mit Folienabdichtung und Begrünung

Zum Großteil wurden den Befreiungen beim ursprünglichen Bauantrag bereits zugestimmt. (Beschlussbuchauszug siehe Anhang)

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg – Wasserversorgung:

Es liegt ein Trinkwasseranschluss auf der Fl.Nr. 874/7 der kann für das Bauvorhaben genommen werden. Es muss mit Suchschlitzen usw. gearbeitet werden um die Leitung nicht zu verletzen. Bei Verletzen der Leitung muss der Verursacher zu 100% haften.

Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Eine Kopie der Urkunde zur Eintragung eines Geh- und Fahrtrechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 874/6 Gmkg. Steinbach liegt vor.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg – Kanal:

Die Kosten zur Erschließung sind vom Eigentümer selbst zu tragen. Hierzu wird eine Sondervereinbarung geschlossen. Das Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit versickert werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2023/44) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zur Hornau“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Straße Zur Hornau erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtlichen Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 32 „Zur Hornau“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

- **3.1 Art u. Maß der baulichen Nutzung**

zulässig: 1 + D

geplant: II Vollgeschosse

zulässig: GRZ 0,35

geplant: GRZ 0,37

- **4.2 Dächer**

zulässig: Satteldach mit DN 40° - 53°, alle Dachflächen sind gleich auszubilden

geplant: Satteldach mit DN 15° und Flachdach 3 ° (Anbau 1. OG u. ELW)

zulässig: Dacheindeckung in rote u. rotbraune Farbtöne

geplant: Flachdach mit Folienabdichtung und Begrünung

werden erteilt.