



Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Zappe		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.03.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage Zautendorf auf dem Grundstück Fl.Nr. 903, Gmkg. Deberndorf			
Anlagen: B-Bauantrag (3) B-Baubeschreibung (2) B-Grundrisse_Schnitte_Ansichten (1) B-Stellplatzberechnung Luftbild			

Sachverhalt:

Das Vorhaben soll in Zautendorf innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) errichtet werden. Es hat zwei Vollgeschosse und ein flachgeneigtes Dach.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 25 „Zautendorf Nord“ an. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt (im Plan sind Büroräume eingezeichnet die eine gemischte Nutzung des Vorhabens aufzeigen). Der ganz östliche Grundstücksteil ist als Grünfläche dargestellt.

Verlängert man die faktische Baugrenze dieses Bebauungsplans, liegt das geplante Gebäude ca. 4,5 m östlicher. Im Bebauungsplan sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, die Dachneigung ist jedoch mit 44 bis 53 ° festgelegt. Die Dachform ist jedoch kein Kriterium des „sich Einfügens“. Die allgemein mögliche GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 wird eingehalten.



Die erforderlichen Stellplätze sind nicht richtig berechnet. Hiernach wäre nur ein Stellplatz erforderlich. Gem. der StS des Marktes Cadolzburg sind allein für das Einfamilienwohnhaus in Abhängigkeit mit der Grundstücksgröße 3 Stellplätze erforderlich. Die Büroräume mit einer Fläche von ca. 32 m² erfordern einen weiteren Stellplatz. Der erforderliche Stauraum von 5 m wird eingehalten.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Entwässerung:

Das Oberflächenwasser auf den neu versiegelten Flächen sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbeiben.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/13) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Zautendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über eine Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Eine Befreiung von der Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg wird nicht erteilt.