

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 05.08.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Steinbacher Str. 3, Fl.Nr. 581/16 und 205/84, Gmkg. Cadolzburg			
Anlagen: B-Ansichten_B-Plan Nachweis B-Antrag auf Befreiung B-Antwort Bauvoranfrage B-Bauantrag (2) B-Erdgeschoss_Schnitte B-Stellplatznachweis Luftbild			

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ soll ein Einfamilienwohnhaus als Bungalow mit Garagen errichtet werden.

Durch das geplante Vorhaben werden verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten:

Garagenstandort (lt. Satzung 3 gefordert)

Der Garagenstandort wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage seitens des Marktes und auch des Landratsamtes im Wege einer Befreiung als möglich erachtet. Drei Stellplätze werden nachgewiesen, die Garagen werden begrünt.

Baulinie im Westen

Im Westen des Grundstücks verläuft die Baugrenze zur Steinbacher Straße hin. Es stimmt, dass die Straße anderes als im Bebauungsplan gedacht ausgebaut wurde. Der Markt hat die Dreiecksfläche (Fl.Nr. 205/84 Gmkg. Cadolzburg dem Grundstückseigentümer zum Kauf angeboten, da diese Fläche nicht mehr benötigt wird. Durch die eingereichte Planung wird die Baugrenze mit den Garagen und dem HAT-Raum überschritten. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass dieser Befreiung zugestimmt werden kann.

Dachfarbe anthrazit statt rot/rotbraun

Eine entsprechende Befreiung wurde bereits mehrfach erteilt.

Die Befreiung von der Dachneigung gem. Antrag von 35° statt 45° ist nicht erforderlich. Das Grundstück liegt im Bereich WA II. Die Dachneigung ist hier mit 25° bis 35° bei möglichen 2 Vollgeschossen festgelegt. Die geplanten 35° Dach sind somit ohne Befreiung möglich.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/70) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Steinbacher Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ erteilt:

- **Garagenstandort**
- **Überschreitung Baulinie im Westen**
- **Dachfarbe anthrazit statt rot/rotbraun**