

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.04.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Egersdorfer Waldsiedlung" auf dem Grundstück Zur Erzleite, Fl.Nr. 1298/10, Gmkg. Steinbach			

Sachverhalt:

Dem Antrag auf Baugenehmigung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Zur Erzleite, Fl.Nr. 1298/10, Gmkg. Steinbach wurde mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 13.01.2025 zugestimmt.

Die Wasserversorgung war zu diesem Zeitpunkt nicht gesichert. Zwischenzeitlich wurde ein Vertrag zwischen Antragsteller und den Gemeindewerken Cadolzburg bezüglich der Wasserversorgung geschlossen.

Zum Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ nachgereicht hinsichtlich

Baugrenze – Baumfallgrenze:

Beantragt wird die Befreiung hinsichtlich der Baugrenze im Norden. Die Baugrenze wird um 3,55 m überschritten.

Die Baugrenze markiert hier ebenso den Beginn der Baumfallgrenze. Der statische Nachweis des Lastfalles „Baumwurf“ wurde erbracht.

Es wurde im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 bereits mehrfach von den Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen befreit (Fl.Nr. 1309/21, 1170/5, 1309/17).

Befreiung von der Grundflächenzahl (GRZ):

zulässig:

Die GRZ gem. Bebauungsplan Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ ist 0,3.

geplant:

GRZ I: wird eingehalten

GRZ II: Die GRZ II darf gem. § 19 Abs IV BauNVO 50 vom Hundert die GRZ I überschreiten (entspricht 0,45). Die GRZ II des Vorhabens entspricht 0,49. Die Überschreitung beträgt weniger als 10 % und widerspricht nicht den Grundzügen der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung (gdl. BV Nr. 2024/101) zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ (Beurteilung nach § 30 BauGB) und ist über die Straße Zur Erzleite erschlossen.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ hinsichtlich

Baugrenze – Baumfallgrenze:

Beantragt wird die Befreiung hinsichtlich der Baugrenze im Norden. Die Baugrenze wird um 3,55 m überschritten.

Die Baugrenze markiert hier ebenso den Beginn der Baumfallgrenze. Der statische Nachweis des Lastfalles „Baumwurf“ wurde erbracht.

Befreiung von der Grundflächenzahl (GRZ):zulässig:

Die GRZ gem. Bebauungsplan Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ ist 0,3.

geplant:

GRZ I: wird eingehalten

GRZ II: Die GRZ II darf gem. § 19 Abs IV BauNVO 50 vom Hundert die GRZ I überschreiten (entspricht 0,45). Die GRZ II des Vorhabens entspricht 0,49. Die Überschreitung beträgt weniger als 10 % und widerspricht nicht den Grundzügen der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB

werden erteilt.