

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 02.06.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Errichtung Anbau, Terrassenüberdachung, Carport auf dem Grundstück Schafhofstraße 43, Fl.Nr. 484/8, Gmkg. Cadolzburg erneute Vorlage			
Anlagen: B-Ansichten B-Antrag auf Baugenehmigung 31032025 B-Antrag auf Befreiung Ausnahme 31032025 B-Baugrenzenplan B-Grundrisse Schnitt mit 3. Stellplatz Lageplan Luftbild			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Schafhofstraße 43 soll ein Anbau, eine Terrassenüberdachung und ein Carport errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“.

Der Anbau soll im Erdgeschoss an der Süd-West-Seite erfolgen. Die Terrassenüberdachung soll in süd-östlicher Richtung erfolgen. Das Carport soll an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Im Zuge des Bauantrages wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu folgenden Punkten eingereicht:

1. Anbau:

§ 10: Dachform
zulässig: Satteldach
geplant: Flachdach

§ 11: Eindeckung
zulässig: rote Ziegel
geplant: Flachdach-Abdichtung

2. Terrassenüberdachung:

§ 7: Überschreitung der Baugrenze
geplant: siehe Plan A1 – ca. 1/3 der Überdachung liegt außerhalb der Baugrenze

§ 10: Dachform / -neigung:
zulässig: Satteldach, 44-51°
geplant: Flachdach

§11: Eindeckung:
zulässig: rote Ziegel
geplant: Glasdach

3. Carport:

§ 7 und 8: Überschreitung der Baugrenze
geplant: siehe Plan A2 - fast vollständig außerhalb der Baugrenze

§ 10, 13 Dachform:
zulässig: Satteldach
geplant: Flachdach

§ 11, 13 Eindeckung:
zulässig: rote Ziegel
geplant: Wellplatten

§ 15 Stauraum vor Carport:
zulässig: 5 m
geplant: kein Stauraum

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Carport außerhalb der Baugrenze und mit anderer Dachform und Dacheindeckung kann ohne Weiteres zugestimmt werden. Jede Schaffung von Stellplätzen ist wünschenswert. Der Wegfall des Stauraums ist aufgrund der Verkehrslage (Sackgasse) nicht problematisch.

Die Überschreitung der Baugrenze durch die Terrassenüberdachung ist bei diesem untergeordneten Bauteil nicht problematisch. Entsprechende Befreiungen wurden ebenfalls bereits erteilt.

Die im Bebauungsplan geforderte Dacheindeckung (rote Ziegel) ist nach Auffassung der Verwaltung auf die Hauptdächer bezogen. Eine entsprechende Befreiung für die Terrassenüberdachung kann erteilt werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) II hält die im Rahmen des § 19, Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung ein.

Stellungnahme der örtlichen Straßenverkehrsbehörde:

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück ist gesichert.

Die Grundstückzufahrt hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

Hausanschlussplan liegt dem Eigentümer vor. Das Überbauen von Leitungen ist nicht zu empfehlen, da es bei Rohrbrüchen zu Schäden am Carport kommen kann.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/97) zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ (Beurteilung nach § 30 BauGB) und ist über die Schafhofstraße erschlossen.

Die erforderlichen Befreiungen hinsichtlich

1. Anbau:

§ 10: Dachform
zulässig: Satteldach
geplant: Flachdach

§ 11: Eindeckung
zulässig: rote Ziegel
geplant: Flachdach-Abdichtung

2. Terrassenüberdachung:

§ 7: Überschreitung der Baugrenze

geplant: siehe Plan A1 – ca. 1/3 der Überdachung liegt außerhalb der Baugrenze

§ 10: Dachform / -neigung:

zulässig: Satteldach, 44-51°

geplant: Flachdach

§11: Eindeckung:

zulässig: rote Ziegel

geplant: Glasdach

3. Carport:

§ 7 und 8: Überschreitung der Baugrenze

geplant: siehe Plan A2 - fast vollständig außerhalb der Baugrenze

§ 10, 13 Dachform:

zulässig: Satteldach

geplant: Flachdach

§ 11, 13 Eindeckung:

zulässig: rote Ziegel

geplant: Wellplatten

§ 15 Stauraum vor Carport:

zulässig: 5 m

geplant: kein Stauraum

werden erteilt.