

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.08.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Tektur zum eingereichten Bauantrag Errichtung zweier Gauben und Balkone auf dem Grundstück Ostlandstr. 10c, Fl.Nr. 506/21, Gmkg. Cadolzburg (Stellplatznachweis)			
Anlagen: Antrag auf Befreiung Dachneigung_NEU Antrag auf Befreiung Stellplätze_NEU Beschlussbuchauszug 02.06.2025 B-Grundriss EG (mit Stellplätzen)_NEU B-Grundriss EG (mit Stellplätzen)_ursprüngliche Planung B-Stellplatznachweis_NEU (1) Luftbild			

Sachverhalt:

In der Sitzung am 02.06.2025 wurden die beantragten Befreiungen (Dachneigung der Gauben und Überschreitung der Baugrenze für Stellplätze) für den Bauantrag zur Errichtung zweier Gauben und Balkone abgelehnt.

Im Zusammenhang mit den Stellplätzen entlang der Unteren Bahnhofstraße stellte sich die Thematik seinerzeit so dar, dass für die geplante Zufahrt das Versetzen des dort befindlichen Stromkastens notwendig gewesen wäre. Dies hätte auf Kosten des Antragstellers erfolgen müssen; eine Zusage zur Kostenübernahme lag den Gemeindewerken nicht vor.

Somit musste zum damaligen Zeitpunkt daraus folgend davon ausgegangen werden, dass zwei der vier geforderten Stellplätze nicht gesichert errichtet werden können.

Die Verwaltung empfahl, den Bauantrag abzulehnen.

Zwischenzeitlich wurde der Genehmigungsbehörde ein abgeänderter Plan bezüglich der Stellplätze an der Unteren Bahnhofstraße eingereicht. Die Stellplätze weisen nun eine Breite von 2,40 m aus; in der vorherigen Planung betrug die Breite noch 2,70 m. Gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) beträgt die Mindestbreite 2,40 m, wenn eine Längsseite durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt (hier Grundstücksgrenze) sind.

Aufgrund der geringeren Gesamtbreite ist ein Versetzen des Stromkastens nicht mehr vonnöten.

Mit dieser neuen Planung können nun alle erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zum erneut vorgelegten Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze für Stellplätze stellt die Verwaltung folgendes fest:

Gem. § 3 der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ dürfen Garagen und Nebengebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Verwaltung vertritt hier die Auffassung, dass diese Regelung auch auf Stellplätze anzuwenden ist und somit eine Befreiung nicht vonnöten ist.

Es liegt erneut ein (gleichlautender) Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor:

§ 5 Dachneigung für die Gauben

zulässig: 25° bis 45°

geplant: 7,6°

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich des ebenfalls erneut vorgelegten Antrages auf Befreiung der Dachneigung weist die Verwaltung darauf hin, dass im Bereich dieses Bebauungsplanes Befreiungen mit 15° (Ostlandstr. 2/2a, Fl.Nr. 506/5) 4° und Flachdach (Nürnberger Str. 20, Fl.Nr. 506/6) Flachdach-Anbau (Nürnberger Str. 14, Fl.Nr. 507/2) erteilt worden sind.

Obwohl im B`Plan Nr. 3 Befreiungen zur Dachneigung erteilt wurden, weist die Verwaltung darauf hin, dass die bereits erteilten Befreiungen sich nicht in direkter räumlicher Nähe zum vorliegenden Bauvorhaben befinden. Ferner wurden die Befreiungen für gewerbliche Nutzungen erteilt und dienen somit einem anderen Zweck.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2024/87) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

§ 5 Dachneigung

zulässig: 25° bis 45°
geplant: 7,6°

wird erteilt.