

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 10.11.2025 02.02.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Pleikershofer Straße 19a, Fl.Nr. 566/16, Gmkg. Cadolzburg			
<b>Anlagen:</b> B-20260121-Ansichten_Schnitte_NEU B-20260121-Grundrisse_Lageplan_NEU Luftbild			

**Sachverhalt:**

Der Ausschuss beriet den Sachverhalt bereits in der Sitzung am 10.11.2025. Hier erfolgte aufgrund der beantragten Befreiung hinsichtlich des Vollgeschosses eine Ablehnung aufgrund der fehlenden städtebaulichen Vertretbarkeit in Bezug auf die Grundzüge der Planung.

**Nun legte die Bauherrschaft eine geänderte Planung vor (s.u.).**

**Alter Sachstand:**

(Für das Grundstück Fl.Nr. 566/16 Gmkg. Cadolzburg liegt ein Bauantrag vor. Das Grundstück liegt an in Osten verlaufenden Privatstraße von der Pleikershofer Straße in Höhe des Abzweigs der Blütenstraße. Es ist eines der drei neu entstandenen Grundstücke in diesem Bereich.

Für das mittlere der drei neu entstandenen Grundstücke wurde bereits eine Bauanfrage abgelehnt, da das geplante Vorhaben die Baugrenze zu weit überschritten hat. Der Grundstückseigentümer hatte daraufhin die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich beantragt. Das Änderungsverfahren wurde in die Priorisierungsliste zu Bauleitplanverfahren aufgenommen.

Das Grundstück liegt im Bereich WA I (ein Vollgeschoss, GFZ 0,4, GRZ: 0,5 Dachneigung 25 – 38 °)

Gemäß den vorgelegten Unterlagen sind für das Vorhaben folgende Befreiungen erforderlich:

**Dachneigung:**

Zulässig: 25 – 38 °  
Geplant: 48 °

Im Planungsgebiet wurden bereits mehrfach Befreiungen (insbesondere im Bereich WA I am Flieder- und Jasminweg) erteilt. Die Liste über die erteilten Befreiungen liegt der Beschlussvorlage bei. Eine Befreiung über 45 ° ist jedoch nur selten erteilt.

**Geschossflächenzahl:**

Zulässig: 0,5  
Geplant: 0,55

Geschossflächenüberschreitungen sind in den Aufzeichnungen des Bauamtes nicht zu erkennen. Aufgrund der erfolgten Grundstücksteilungen sind die Baugrundstücke relativ klein. Die Baugrenze und auch die Abstandflächen werden lt. vorgelegten Unterlagen eingehalten. Die Geschossflächenzahl wird in geringem Umfang überschritten (10 %).

**Vollgeschoss:**

Zulässig: 1  
Geplant: 2

Durch die geplante Dachneigung von 48 ° ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss. Eine Befreiung wird beantragt. In früheren Jahren wurden tatsächlich entsprechende Befreiungen insbesondere im Bereich des Fliederweges erteilt.

Bei den in unmittelbarer Nähe befindlichen Häuser (Pleikershofer Straße 19 und 19 b) wurde keine entsprechende Befreiung erteilt. Die Vorhaben halten trotz Befreiung vom zulässigen Kniestock und der Dachneigung die Zahl der Vollgeschosse ein. Im Bebauungsplangebiet gibt es auch Bereiche, in denen 2 Vollgeschosse zulässig sind. Grundsätzlich berührt eine Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse die Grundzüge der Planung.

Nach Auffassung der Bauverwaltung wird auch der zulässige Kniestock (0,50 m) überschritten.

Aus den Unterlagen sind 3 Stellplätze ersichtlich.

#### Stellungnahme der Gemeindewerke – Entwässerung:

Die Entwässerung verläuft über die Stichstr. Fl.Nr. 570/29.

#### Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Das Grundstück ist über eine Privatstraße erschlossen.

Der Übergang Privatstraße Öffentliche Straße ist vorhanden und hat eine angemessene Breite, ist befahrbar und liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

#### **Neuer Sachstand:**

Die Bauherrschaft legte dem Landratsamt eine geänderte Planung (Planstand 17.12.2025) hinsichtlich der Ausführung des Dachgeschosses vor. Daraus resultierte eine Verringerung der Dachneigung auf 45° Grad und damit einhergehend fällt das vorher geplante Vollgeschoss weg. Weiterhin wurde die Geschossflächenzahl auf das zulässige Maß reduziert. Durch die vorgenommenen Veränderungen fügt sich das geplante Vorhaben trotz der Befreiungen aus bauplanungsrechtlicher Sicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein.

Zusammengefasst ist die Erteilung nachfolgender Befreiungen erforderlich bzw. nachfolgende Befreiungen sind weggefallen:

#### Dachneigung:

Zulässig: 25 – 38 °

Geplant: 45 °

Im Planungsgebiet wurden bereits mehrfach Befreiungen (insbesondere im Bereich WA I am Flieder- und Jasminweg) erteilt. Die Liste über die erteilten Befreiungen liegt der Beschlussvorlage bei. Eine Befreiung über 45 ° ist jedoch nur selten erteilt.

#### Kniestock:

Zulässig: 0,5 Meter

Geplant: 0,6 Meter

Im Geltungsbereich wurden bereits mehrere Befreiungen hinsichtlich des festgesetzten Kniestocks erteilt, teils über 2 Meter hinaus (Zwerchhaus).

Geschossflächenzahl: \_\_\_\_\_ weggefallen

Vollgeschoss: \_\_\_\_\_ weggefallen

**Vorschlag zum Beschluss 1:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/64) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über einen Privatweg von der Pleikershofer Straße her erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen; die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nachzuweisen.

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

**Dachneigung:**

Zulässig: 25 – 38 °

Geplant: 45 °

**Kniestock:**

Zulässig: 0,5 Meter

Geplant: 0,6 Meter

**Beschluss 2:****Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Baturbo“)**

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt wird.