

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	03.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage - erneute Beratung auf dem Grundstück Brandstätterstraße 41 (neu), Fl.Nr. 574/3 , -/34 u. -/31, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

2020-06-08 E 01 Grundriss KG
 2020-06-08 E 02 Grundriss EG_
 2020-06-08 E 03 Grundriss 1. OG
 2020-06-08 E 04 Grundriss DG
 2020-06-08 E 05 Schnitte
 2020-06-08 E 06 Ansichten
 2020-06-08 E 07 Abstandsflächenplan
 2020-06-08 E 08 Lageplan
 20200820_Luftbild
 Merkblatt Teilungen
 Vermessungsantrag

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück soll ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohneinheiten, einem 35° geneigten Satteldach mit Dachgauben und Zwerchgiebel sowie einer Tiefgarage errichtet werden. Die Zufahrt /Zugang soll über die Brandstätterstraße 39 erfolgen. Beide Grundstücke sind im Besitz des Antragstellers. Das Bauvorhaben erhält deshalb die Hausnummernbezeichnung „Brandstätterstraße 41“.

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im September 2020 behandelt und auf der Grundlage der beantragten Befreiungen

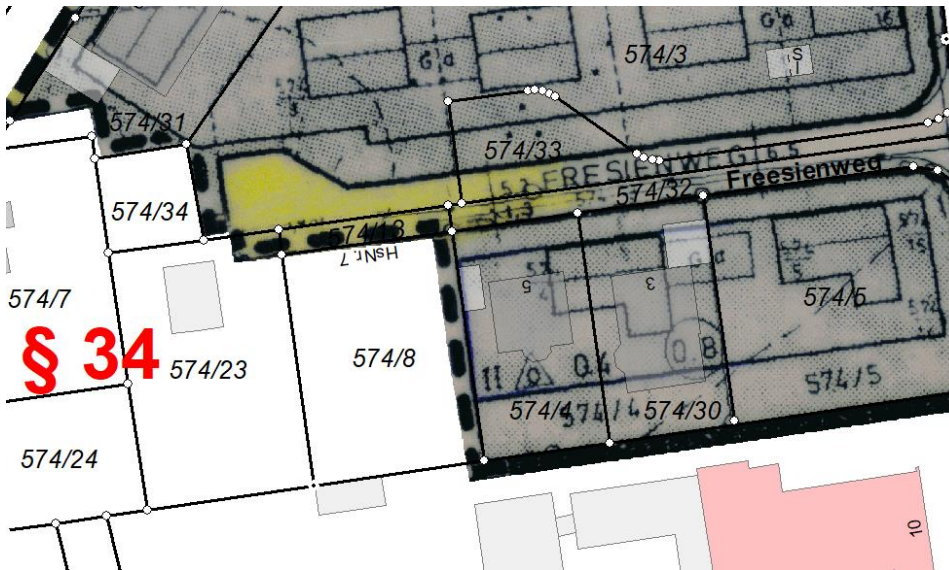
- Überschreitung der Baugrenze im Süden
 - Garagenstandort
 - Drehung der Firstrichtung für das Hauptgebäude von O-W in N-S
- abgelehnt. Zur Ablehnung hat auch beigetragen, dass die GFZ und GRZ – bezogen auf das jetzt noch bestehende Gesamt-Grundstück Fl.Nr. 574/3 Gmkg. Cadolzburg eingehalten wird. Bei einer Neuvermessung könnten dann Tatsachen geschaffen werden, bei denen die GRZ und GFZ nicht mehr eingehalten werden.

In Absprache mit der Bauverwaltung wurde der ursprüngliche Bauantrag erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die vom Bauherren beantragten Befreiungen bereits im Rahmen einer Bauanfrage im März 2019 in Aussicht gestellt wurden bzw. im Bebauungsplangebiet bereits erteilt wurden.

Die im B-Plan dargestellte Stichstraße „Freesienweg“ wurde so nicht realisiert; der Wendehammer wurde tatsächlich weiter östlich gebaut. Daher ist eine Befreiung von der **Baugrenze** im Süden erforderlich.



Ein Festhalten an der nördlich der geplanten Straßenfläche (gelb) festgelegten Baugrenze macht aus Sicht der Verwaltung keinen Sinn.

In Absprache mit der Bauverwaltung hat der Bauherr zwischenzeitlich einen Antrag auf Vermessung des Grundstücks FI.Nr. 574/3 Gmkg. Cadolzburg gestellt. Der Vermessungsantrag ist dieser Vorlage beigelegt. Durch die neue Grundstücksgrenze und einer noch verbleibenden Grundfläche von dann ca. 1.180 m² wird dann eine GRZ von 0,36 und eine GFZ von 0,73 eingehalten (festgesetzt 0,4 und 0,8).

Zusätzlicher Hinweis: Die Teilung von Grundstücken ist in § 19 BauGB geregelt. Nach § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. (sh. hierzu beigelegte Merkblatt zu Grundstücksteilungen.)

Ob für die Abstandsflächen Richtung Osten (zum Wendehammer Freesienweg – ebenfalls im Eigentum des Bauherrn) eine Übernahme erforderlich ist, wird im Zuge der Baugenehmigung durch das Landratsamt geprüft.

Ursprüngliche Stellungnahmen zum im September 2020 eingereichten Bauantrag übernommen:

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde

Die Zufahrt zum Baugrundstück soll nach den vorliegenden Plänen über die Brandstätterstraße (durch die eingerichtete Bushaltestelle) erfolgen. Ein direkter Anschluss an das öffentliche Straßennetz liegt derzeit nicht vor. Die Zufahrt / der Zugang erfolgt vielmehr über ein weiteres im Eigentum des Bauherrn stehendes Grundstück (FI.Nr. 574/31). Für die Zukunft sollte eine dingliche Sicherung gefordert werden.

Es darf außerdem darauf hingewiesen werden, dass die südöstliche Gebäudewand auf einer Länge von ca. 7 m zur Fahrbahnkante der Kehre des Freesienweges nur einen Abstand von ca. 1,4 m hat. In diesem Zusammenhang wird an die noch ausstehende Straßengrundabtretung zum Freesienweg erinnert, wo die Verwaltung immer wieder vertröstet wird.

Hinweis der Verwaltung: Seitens der Bauverwaltung wurden erneut Gespräche bezüglich des noch ausstehenden Grunderwerbs geführt. Der Grundstückseigentümer ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bereit, die Flächen zu verkaufen. Er macht weitere Gespräche von der weiteren Behandlung seines Bauantrages abhängig.

Stellungnahme der Gemeindewerke:

Die Wasser- und Löschwasserversorgung ist gesichert.

Es liegen laut Plan schon Hausanschluss-Leitungen auf dem Grundstück. Das Ingenieurbüro muss gewährleisten, dass die bestehenden Leitungen für das Objekt ausreichen. Sollten die bestehenden Leitungen geändert oder rückgebaut werden, muss der Eigentümer die Kosten zu 100 % tragen.

Entwässerung:

Der bestehende öffentliche Mischwassersammler in dem benannten Bereich ist gem. hydrodynamischer Kanalnetzrechnung des Ist-Zustandes normal ausgelastet. Eine Anbindung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers aus dem geplanten Neubau an den Mischwasserkanal ist hydraulisch unproblematisch.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 82/2020) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Die Erschließung bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage soll über das Nachbargrundstück Brandstätterstr. 39 erfolgen. **Eine entsprechende dingliche Sicherung ist vorzulegen.** Das Grundstück kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden
- Garagenstandort
- Drehung der Firstrichtung für das Hauptgebäude von O-W in N-S

Die Hinweise der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und der Gemeindewerke sind zu beachten.