



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

159/2018

Federführung:	Bauamt	Datum:	12.11.2018
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	20.11.2018	öffentlich

Wohnhausneubau

Fl.Nr. 11829, Hauptstr. 69, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zur o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Für die Errichtung von 3 Dachfenstern auf einer Dachfläche und der Dachneigung wird eine Befreiung nach § 8 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg erteilt.

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt in einem Bereich für den es keinen Bebauungsplan gibt. Der Wohnhausneubau liegt jedoch im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg.

Die Antragsteller beabsichtigen das vorhandene Scheunengebäude abzureißen und in gleicher Kubatur ein Wohnhaus zu errichten. Das neue Gebäude wird nur noch auf einer Seite an die Grenze gebaut mit einer Durchfahrt um die Stellplätze im hinteren Bereich anfahren zu können. Die Zufahrt und Erschließung sind über das Grundstück, Fl.Nr. 11828, Hauptstr. 69 und 69a vorgesehen.

Die Dachneigung für das neue Wohngebäude beträgt 40° und wird dem Bestand angepasst. Die Dacheindeckung wird mit rotbraunen Frankfurter Pfannen erfolgen. Das Gebäude wird nach den Berechnungen des Planers 2-geschossig, da es der Kubatur des Scheunengebäudes angepasst wird. Auf den beiden Dachflächen werden jeweils 3 Dachfenster eingebaut, für eine bessere Belichtung und Belüftung. Nach der Gestaltungssatzung ist nur 1 Dachfenster je Dachfläche zulässig. Da die Dachflächen in der Hinterliegerbebauung liegen, kann hier einer Befreiung von der Gestaltungssatzung zugestimmt werden.

Die GRZ beträgt 0,602 und die GFZ 0,586. Da es keine Vorgaben gibt, können vergleichbar die Vorgaben des Bebauungsplanes „Altort“ herangezogen werden. Hier sind eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 1,6 zulässig.

Es werden im hinteren Teil des Grundstückes 2 zusätzliche Stellplätze neu geschaffen.

Die Unterschriften der beteiligten Nachbarn liegen vor.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
