



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

080/2021

Federführung:	Bauamt	Datum:	19.07.2021
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	27.07.2021	öffentlich

Neubau Einfamilienwohnhaus Fl.Nr. 5700/54, Karlsbader Straße 13, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

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

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich des Wasserturms“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. D. h. die GRZ II, welche die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück enthält, beträgt maximal 0,6.

Die GRZ I, welche lediglich das Hauptgebäude und die Terrasse umfasst, wird um 0,04 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 10 m². Die GRZ II wird um 0,06 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von insgesamt 14,3 m².

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ mit maximal 0,8 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,74 eingehalten.

Wandhöhe

Die Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante Straße.

Das geplante Einfamilienwohnhaus soll mit einer Wandhöhe von 6,27 m errichtet werden und hält somit die Festsetzungen ein.

Baugrenze

Bedingt durch die Positionierung der Stellplätze wird das Wohngebäude 5,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet. Dadurch verschiebt sich das Bauvorhaben in die westliche Richtung weshalb die Terrasse teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet werden soll. Die Baugrenze wird mit 8,72 m² (2,18 m auf 4,00 m) überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 17° und 38° betragen. Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist jedoch der Erstbauende des Gesamtgebäudes maßgebend.

Das Bauvorhaben ist mit einer Dachneigung von 35° geplant. Das Wohnhaus des Erstbauenden in der Karlsbader Straße weist ebenfalls eine Dachneigung von 35° auf.

Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

Für das Bauvorhaben ist eine Gaube in östlicher Richtung, d. h. Richtung der Karlsbader Straße geplant. Die Breite der Gaube beträgt 2,80 m. Die Dachlänge beträgt 7,92 m. Damit überschreitet die Gaube die Festsetzungen des Bebauungsplanes um 0,14 m (1/3 von 7,92 m ist 2,64 m).

In der näheren Umgebung wurden bereits mehrere Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Breite von über 1/3 der Dachlänge errichtet.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Nachbarbeteiligung:

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
