



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

095/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	12.07.2022
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	19.07.2022	öffentlich

### Neubau eines Wochenendhauses Fl.Nr. 13028, Großwallstädter Straße 203, Niedernberg

#### Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und den damit verbundenen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- Traufhöhe, straßen- sowie hangseitig
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

#### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet am Main“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Wochenendhauses.

#### Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Main“ ist diesbezüglich folgende Regelung festgelegt:

„Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser bis 100qm Grundfläche zulässig“

Die Grundwohnfläche beträgt 99,87 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche der Garage beträgt 18,72 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche der Garage wird bei dieser Regelung jedoch nicht berücksichtigt. Dass die Garage mit einem Heizungs- bzw. Abstellraum unterbaut wird ist ebenfalls hierbei nicht relevant. Berücksichtigt wird hierbei ausschließlich um die Wohnfläche. Diese Festsetzung des Bebauungsplans wird demnach eingehalten.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen dem Bodenniveau und der Traufe (Tropfkante am Dach). Diese ist im Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Main“ straßenseitig mit 3,00 m und hangseitig mit 5,00 m festgesetzt.

In den Bauantragunterlagen ist eine straßenseitige Traufhöhe von max. 3,30 m angegeben. Dies

überschreitet die Festsetzung des Bebauungsplans um 0,30 m. Die hangseitige Traufhöhe soll laut der Unterlagen max. 6,70 m betragen. Dies überschreitet die Festsetzung des Bebauungsplans um 1,70 m.

Hierfür wurde jeweils eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Straßenseitig:

Die Begründung lautet wie folgt:

„Die Gebäudeoberkante des geplanten Gebäudes hält diese Vorgaben bis auf den Bereich des Treppenhauses ein. Hier ist auf einer Breite von 3,41 m, bei einer Gesamtlänge von 11,80 m, eine Überschreitung der Traufhöhe von 30 cm geplant. Die Überschreitung mit 30 Zentimeter ist geringfügig und dient der Gliederung des Gebäudes. Bei dem Treppenhaus handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil. Die Abstandsflächen bleiben gewahrt.“

Hangseitig:

Begründet wurde der Antrag damit, dass die städtebauliche Eigenart des Bebauungsplanes nicht berührt wird, da die Grundzüge der Planung nicht angegriffen werden. Weiterhin ist angegeben, dass hangseitig bereits mehrere Gebäude mit einer gleichen Traufhöhe wie straßenseitig vorhanden sind.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der straßenseitigen und hangseitigen Traufhöhe, da in der umliegenden Bebauung hierfür bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wurden.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der südliche Balkon (4,52 m<sup>2</sup>) soll auf einer Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup> (1,5 m x 2,66 m) außerhalb des Baufensters errichtet werden. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Begründet wurde der Antrag damit, dass der Balkon ein untergeordnetes Bauteil ist und die Abstandsflächen davon nicht betroffen sind.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge insgesamt zwei Stellplätze, da auf dem Baugrundstück eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> errichtet werden soll. § 3 Nr. 1 Buchstabe a) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Unterlagen

Die am 11.07.2022 eingereichten Unterlagen waren nicht vollständig, insbesondere fehlte ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der straßenseitigen Traufhöhe und der Baugrenze. Nach Rücksprache mit dem Architekten wurden die fehlenden Unterlagen trotz der beiden fehlenden Unterschriften des Bauherrn auf den Befreiungsanträgen am 14.07.2022 nachgereicht. Die fehlenden Unterschriften werden laut Architekten ca. Anfang/Mitte August nachgereicht, da der Bauherr aktuell nicht in Niedernberg ist.

Erst mit Einreichung der vollständigen Unterlagen, d. h. erst nachdem die Unterschriften des Bauherrn geleistet wurden, kann der Antrag ans Landratsamt Miltenberg weitergeleitet werden. Hierauf wurde der Architekt hingewiesen.

Sonstiges

Der Antrag selbst lautet „Neubau eines Wochenendhauses“, in den Plänen steht fälschlicherweise „Neubau Einfamilienhaus“. Dies wird seitens des Landratsamts Miltenberg entsprechend korrigiert.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---