



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

038/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	10.03.2023
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	28.03.2023	öffentlich

Erweiterung Seehotel Personalgebäude Fl.Nr. 11081, Leerweg, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

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

– Wandhöhe

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seehotel“. Der Antragsteller beabsichtigen die Erweiterung durch die Errichtung eines Personalgebäudes.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Seehotel“ ist in mehrere Sondergebiete unterteilt. Im Sondergebiet 7, welches für dieses Bauvorhaben von Belang ist, sind eine Hotelanlage mit Restaurant und Tagungsräumlichkeiten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte zulässig.

Das Seehotel soll durch ein Personalgebäude erweitert werden. In der Betriebsbeschreibung heißt es weiterhin: „Die projektierte Hauptnutzung dient zur Schaffung im Obergeschoss von 10 Wohnungen und im Staffelgeschoss von 5 Appartements für Bedienstete und Angestellte des Hotels. Bedingt durch den derzeitigen Wohnungsmangel und die Arbeitszeiten ist es dringend erforderlich, Unterbringungs- und Schlafmöglichkeiten für qualifiziertes Personal direkt im Hotelbereich zu schaffen. Im Erdgeschoss wird neben einem Fitness Studio eine Ausstellungsfläche mit Eventmöglichkeit für Hotelgäste errichtet.“

Die Art der baulichen Nutzung wird eingehalten.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seehotel“ beträgt die GRZ einschließlich der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten 0,6.

Die GRZ ist mit 0,39 im Bauantrag angegeben und damit eingehalten.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Seehotel“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das Sondergebiet 7 ist geregelt, dass maximal drei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Kellergeschosse sind nur dann Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Da geplante Bauvorhaben umfasst drei Vollgeschosse, die Festsetzung im Bebauungsplan wird eingehalten.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einberechnet werden hierbei lediglich die Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Seehotel“ mit maximal 1,4 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,26 eingehalten.

Wandhöhe und Firsthöhe

Nach dem Bebauungsplan „Seehotel“ darf die Wandhöhe im Sondergebiet 7 max. 126,00 müNN betragen. In der Begründung heißt es hierzu: „Für die Gebäude werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen und die Wandhöhe mit 126,0 müNN sowie die Firsthöhe mit 133,0 müNN begrenzt. Die Höhen liegen damit 3,0 m unterhalb von SO 2 und begünstigen einen gestaffelten Übergang in den nördlich anschließenden freien Landschaftsraum.“

Das Personalgebäude überschreitet mit 127,795 müNN die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Wandhöhe um 1,795 m.

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere da die Firsthöhe eingehalten ist (siehe nachfolgender Absatz), keine Probleme in der Überschreitung der maximalen Wandhöhe.

Die maximale Firsthöhe, d. h. das Maß bis zur oberen Kante des Dachs, darf laut des Bebauungsplans „Seehotel“ im Bereich SO 7 eine Höhe von 133,00 müNN nicht überschreiten. Das Gebäude soll künftig eine Firsthöhe von 133,00 müNN aufweisen und hält diese Festsetzung damit ein.

Stellplätze

Laut Stellplatznachweis sind 245 Stellplätze vorhanden und 167 würden benötigt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
