



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

038/2018

Federführung:	Bauamt	Datum:	19.02.2018
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	27.02.2018	öffentlich

**Erweiterung Seehotel, Herrenhaus  
fl.Nr. 11081, Leerweg, Niedernberg  
Antragsteller: Weitz Johann, 63843 Niedernberg**

### Vorschlag zum Beschluss:

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

Für die geringfügige Überschreitung der Wandhöhe wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Seehotel“.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung des „Herrenhauses“ auf dem Baufeld „SO 2“.

Für das Baufeld „SO 2“ ist eine Wandhöhe von 129,00 müNN, eine Firsthöhe von 136,00 müNN und 3 Vollgeschosse festgesetzt. Das Baufenster hat eine Größe von 41,00 m x 25,00 m.

Das „Herrenhaus“ hat 3 Geschosse mit den Außenmaßen 31,99 m x 13,99 m und folgende Aufteilung:

EG:	Hallen-Entree mit Aufzug	ca. 93 m <sup>2</sup>
	Flurbereiche	ca. 31 m <sup>2</sup>
	8 Zimmer mit Duschbereich	zw. ca. 30 m <sup>2</sup> und 34 m <sup>2</sup>
OG:	Vorraum	ca. 54 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	ca. 34 m <sup>2</sup>
	8 Zimmer mit Duschbereich	zw. ca.30 m <sup>2</sup> und 34 m <sup>2</sup>
DG:	Vorraum	ca. 21 m <sup>2</sup>
	Flur	ca. 51 m <sup>2</sup>
	2 Zimmer	ca. 63 m <sup>2</sup>
	6 Zimmer	zw. 27 m <sup>2</sup> und 34 m <sup>2</sup>

Die GRZ mit 0,37 (B-Plan 0,6) und die GFZ mit 0,22 (B-Plan 1,4) werden eingehalten.

Für das Herrenhaus müssen nach der Stellplatzsatzung weitere 12 Stellplätze geschaffen werden (4 Betten je 1 Stellplatz). Es werden somit auf dem Gelände des Seehotels insgesamt 138 Stellplätze benötigt, es gibt im Moment 225 Stellplätze.

Die Firsthöhe mit 131,88 müNN (B-Plan 136,00 müNN) wird eingehalten. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 21° und im Mittelhaus sind es 30°.

Für das Gebäude im „SO 2“ ist eine Wandhöhe von 129,00 müNN festgesetzt. Nach den Angaben des Planers beträgt die Wandhöhe der übergeordneten Seitenflügel 126,38 müNN. Im Mitteltrakt beträgt die Wandhöhe 129,43 müNN. Für die geringfügige Überschreitung im Mitteltrakt wurde ein Befreiungsantrag beigefügt. Aus der Begründung geht hervor, dass aus Gründen der Statik, der Konstruktion und des Brandschutzes eine massive Decke im Mitteltrakt erforderlich ist (1. Rettungsweg). Der konstruktive Aufbau und die Verankerung des Fußpunktes der Dachkonstruktion (Fußschwelle mit Sparren) auf der massiven Stahlbetondecke, ergibt im Gegensatz zu einer Holzbalkendecke, eine zusätzliche Konstruktionshöhe von ca. 48,5 cm.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---