



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

161/2018

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	20.11.2018	öffentlich

### **Nachgenehmigung einer Garage und eines Freisitzes auf Grund geänderter Ausführung Fl.Nr. 11300/1, Waldweg 3, Niedernberg**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

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

Wegen den Abweichungen von der Firsthöhe, der Dachneigung und der Länge der Grenzbebauung werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“

Dem Antragsteller wurde im Jahre 2001 eine Genehmigung für den Neubau einer Doppelgarage erteilt. Im Laufe der Jahre hat der Antragsteller bauliche Veränderung vorgenommen. Diese sollen mit dem vorliegenden Bauantrag nachgenehmigt werden.

Es wurde ein neues Garagendach aufgebracht und ein Freisitz angebaut. Die Garage hat eine Grundfläche von 36,35 m<sup>2</sup> und der Freisitz 15,63 m<sup>2</sup>.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ gelten für Nebengebäude folgende Vorschriften (15.01.1963):

- Länge der Grenzbebauung 6,50 m
- Erdgeschoßhöhe 2,50 m
- Firsthöhe 5,10 m
- Kniestock 0,75 m
- Traufhöhe 3,25 m
- Satteldach 28°- 32°

Das Garagengebäude hat eine Firsthöhe von 5,69 m und überschreitet die festgesetzte Höhe um 0,59 m. Ebenfalls liegt eine Überschreitung der Dachneigung mit 35° vor. Die Länge der Grenzbebauung beträgt 10,41 m (6,90 m genehmigte Grenzgarage und 3,50 m Freisitz). Hier liegt eine Überschreitung von 5,41 m vor (nach dem Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist zwischenzeitlich eine Grenzbebauung von 9,00 m zulässig).

Die Überschreitung der Grenzbebauung kann auf den angrenzenden Nachbargrundstücken durch die Übernahme von Abstandsflächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern übernommen werden. Die Übernahmeerklärungen der Abstandsflächen liegen schriftlich vor.

Das Landratsamt Obernburg hat eine nachträgliche Genehmigung, bei entsprechender Übernahme der Abstandsflächen und ordnungsgemäßer Bauantragstellung, in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 31.07.2018 wird von einem benachbarten Grundstückseigentümer mitgeteilt, dass der Freisitz im Sommer und im Winter als Aufenthalts- und Fernsehraum genutzt wird. Er stellt dar, dass insbesondere in den Sommermonaten die Beeinträchtigungen durch den Lärm nicht mehr tragbar wären. Dieses Schreiben wurde dem Gemeinderat Niedernberg überlassen.

Die Unterschriften der angrenzenden Nachbarn liegen vor.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---