



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

083/2019

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.07.2019
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	23.07.2019	öffentlich

### **Sanierung und Erweiterung eines best. Wohnhauses Fl.Nr. 7000/60, Römerstr. 3, 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 Abweichung der Dachneigung wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand Teil 1“

Der Antragsteller beabsichtigt eine Änderung des Daches und einen Anbau an der westlichen Seite des Hauses. Dadurch entstehen auf dem Grundstück 4 Wohnungen. Im bisherigen Haus waren 2 Wohnungen, im EG und im OG. Durch die Änderung der Dachneigung wird im bisherigen Haus eine weitere Wohnung geschaffen und durch den Anbau die 4. Wohnung die über 2 Geschosse (OG + DG) reicht. Das Erdgeschoss vom Anbau wird nur auf einer Breite von 3,70 m ausgebaut (Windfang + Technikraum).

Die Vorgaben des B-Plan mit der GRZ 0,34 (zul. 0,4) und der GFZ mit 0,51 (0,8) werden eingehalten. Der geplante Anbau liegt im Baufenster für das Grundstück. Auch die Traufhöhe mit 6,24 m (zul. 6,30 m) wird eingehalten.

Das neue Dach soll eine Neigung von 38 ° erhalten, damit es zu einer Wohneinheit ausgebaut werden kann. Ebenso soll der Anbau die Dachneigung von 38 ° erhalten. Hierzu ist eine Befreiung nötig, da der B-Plan die Vorgaben von 25 ° - 32 ° Dachneigung beinhaltet. In der näheren Umgebung wurde auch bereits mit abweichender Dachneigung gebaut.

Für die bisherigen Wohnungen waren die Stellplätze in der Doppelgarage. Für die 2 neue Wohnungen werden 4 Stellplätze im Vorgarten gebaut, die Zulässigkeit wurde bereits mit dem staatl. Bauamt abgeklärt.

Die Unterschriften der beteiligten Nachbarn liegen vor.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---