



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

061/2020

Federführung:	Bauamt	Datum:	04.05.2020
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	19.05.2020	öffentlich

### **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Nebengebäude und Rückbau einer Scheune, FI.Nr. 157, Kirchgasse 12, Niedernberg**

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

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

Für die

- geänderte Anordnung des Wohngebäudes und der Nebengebäude und
- der Überschreitung der Wandhöhe

werden Befreiungen nach 31 Abs. 1 BauGB erteil.

#### **Sachverhalt:**

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

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Nebengebäude und den Rückbau der Scheune. Das alte Haus wurde schon vor einigen Jahren abgerissen.

Auf dem Grundstück können nach den Vorgaben des Bebauungsplanes 2 Gebäude errichtet werden, die entsprechenden Baufenster sind vorgesehen. Der Antragsteller beabsichtigt jedoch nur den Neubau eines Hauses mit Carport und Nebengebäude. Durch die geänderte Anordnung des Wohnhauses wird das Baufenster entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf der Nordseite überschritten (ca. 2,53 m x 4,79 m). Ebenso wird das Baufenster mit dem Nebengebäude an der nördlichen Grenze überschritten (ca. 1,10 m bzw. 0,60 m x 5,13 m). Insgesamt werden die beiden vorgesehenen Baufenster auf dem Grundstück nicht ausgenutzt. Die Firstrichtung im Bebauungsplan für das Haus ist Nord-Süd und für die Scheune Ost-West ausgerichtet. Das Gebäude wird mit den First Nord-Süd errichtet.

Weiterhin ist beabsichtigt den Gewölbekeller der Scheune, die abgerissen wird, zu nutzen und soll erhalten werden. Der Abgang zum Kellergewölbe soll mit überdacht werden.

Die Wandhöhe ist im Bebauungsplan mit 6,60 m vorgegeben. In den südlichen Ecken wird die Wandhöhe eingehalten, auf der Nordseite beträgt die Wandhöhe 7,40 m zum vorhandenen Gelände. Unterschiedlichen Wandhöhen ergeben sich aus dem Geländeniveau. Das Gelände wird später verändert, so dass auf dem Gelände eine Wandhöhe von 6,57 m entsteht.

Die GRZ mit 0,65 (B-Plan 1,0) und die GFZ mit 0,66 (B-Plan 1,6) werden eingehalten. Die Dachneigung mit 45° (B-Plan 45° - 55°) wird ebenfalls eingehalten, es muss mit roten Ziegeln gem. der Gestaltungssatzung eingedeckt werden. Im Plan ist auch die Errichtung eines Torhauses vorgesehen.

Die beiden Stellplätze sind in einem Carport nachgewiesen.

Das Bauvorhaben wurde vom Städteplaner, Herrn Tropp, wegen den Vorgaben nach der Gestaltungssatzung überprüft. Es liegt hierzu eine positive Stellungnahme vor.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---