GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

013/2021

Federführung:	Bauamt	Datum:	22.02.2021
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2021	öffentlich

Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus Fl.Nr. 7000/36, Raiffeisenstr. 22, 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 Abweichungen

- der Geschossigkeit,
- der Traufhöhe am Zwerchgiebel,
- die Überschreitung der GRZ 1 und
- der Überschreitung der GFZ

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachverhalt:
Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand, Teil II“. In diesem Bebauungsplan befand sich eine Baubeschränkung durch den Schwingungsbereich der 110 kV – Freileitung. Diese Freileitung wurde vor ein paar Jahren zurückgebaut.

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus. Dazu wird ein neues Dach mit einem Kniestock, Innenhöhe 0,80 m, und zwei Zwerchgiebel mit neuer Isolierung auf das Erdgeschoss neu aufgebaut. Das neue Dach (mit 35°) wird wie das bisherige Dach, gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans (32° -42°) errichtet.

Durch den Anbau von zwei Zwerchgiebeln wird die Traufhöhe mit 5,55m (B-Plan 4,00m) überschritten, mit dem Hauptgebäude wird mit 3,99 m die Vorgabe eingehalten.

Ebenso wird die GRZ mit 0,44 geringfügig (B-Plan 0,4) überschritten. Für die GRZ 1 wird eine Befreiung erteilt, da die 50 % Überschreitung (0,6), mit 0,71 nicht eingehalten werden kann. Es kann bis zu 0,8 eine Befreiung erteilt werden.

Die GFZ beträgt nach den Berechnungen 0,647 (B-Plan zulässig 0,5) und wird überschritten.

Durch den Ausbau wird das Obergeschoss ein Vollgeschoss. Hier muss eine Nachveranlagung für die Beiträge überprüft werden.

Für den Ausbau werden vor dem Gebäude zwei weitere Stellplätze angelegt. Für den Bestand ist ein Stellplatz in der Garage nachgewiesen.

Das Bauvorhaben wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Obernburg abgesprochen.

Die angrenzenden Nachbarn haben unterschrieben.

Abstimmungsergebnis:

JA: Nein: