



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.03.2021
Beginn:	20:00 Uhr
Ende	20:13 Uhr
Ort:	Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Seitz, Eugen
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Bartl, Uwe

Verwaltung

Debes, Marion
Hartlaub, Siegbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Niebauer, Janet

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 003/2021 |
| 2 | Mitteilung über isolierte Befreiung | 012/2021 |
| 3 | Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus
Fl.Nr. 7000/36, Raiffeisenstr. 22, Niedernberg | 013/2021 |
| 4 | Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Fl.Nr. 11612, Fachrainstr. 49, Niedernberg | 014/2021 |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 15.12.20 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0; Stimmenthaltungen: -).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienwohnhauses und Umnutzung Wohneinheit in Abstellräume
Fl.Nr. 6948/2, Römerstr. 4, Niedernberg

TOP 2 Mitteilung über isolierte Befreiung

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Aufstellung eines Tinyhouses, 3 m x 9 m
Fl.Nr. 7000/44, Raiffeisenstr. 2, Niedernberg

TOP 3 Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus Fl.Nr. 7000/36, Raiffeisenstr. 22, Niedernberg

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.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

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.

TOP 4	Neubau eines Einfamilienwohnhauses Fl.Nr. 11612, Fachrainstr. 49, Niedernberg
--------------	--

Beschluss:

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

Für die Abweichungen

- der Dachneigungen für das Gebäude an der Fachrainstr. und dem Anbau zum Main,
- der Traufhöhe des Gebäudes entlang der Fachrainstraße,
- der Überschreitung der Baugrenze mit Dachterrasse,
- für den Bau eines Swimmingpools und
- Abweichung vom Stauraum vor dem Hauptgebäude (Garage),

werden Befreiungen nach § 31. Abs. 1 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südl. Ortsrand“.

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss der bisherigen Bebauung und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, d.h. straßenseitig wie die bisherige Bebauung, zum Main hin ein zweigeschossiger Anbau.

Das Gebäude entlang der Fachrainstraße wird abweichend vom Bebauungsplan wieder neu erstellt, es wird dem abgerissenen Gebäude angeglichen. Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 35°- 44° und eine Traufhöhe von 4,0m vorgeschrieben. Das neue Gebäude hat eine Dachneigung von 46° und eine Traufhöhe von 4,14m. Diese Änderungen wurden auf Wunsch des nördlichen Nachbarn vorgenommen, um eine Verschattung der bestehenden Photovoltaikanlage zu vermeiden.

Der Anbau zum Main wird mit 2 Vollgeschossen errichtet. Dabei erhält der Anbau ein Pultdach von 8° Dachneigung und die Dachterrasse im Obergeschoss überschreitet die Baugrenze im Osten mit 1,64m. Wegen der abweichenden Dachform des Anbaues wurden bereits Vorgespräche mit dem LRA Obernburg geführt.

Im Zuge des Neubaus wird ein Swimmingpool mit den Maßen 4,30m x 7,70m außerhalb der Baugrenze gebaut.

Die GRZ mit 0,40 (B-Plan 0,4) wird eingehalten, ebenso die GRZ 1 mit 0,49. Die GFZ beträgt 0,29 (B-Plan 0,4) und wird ebenfalls eingehalten.

Für das Bauvorhaben werden 3 Stellplätze errichtet. Im Hauptgebäude entstehen 2 Stellplätze als Garage und 1 Stellplatz im Carport. Hier wird eine Befreiung von der GaStellVO erteilt, da zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Straße keine Zu- oder Abfahrt in einer Länge von 3,00 m vorhanden ist.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer