



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

052/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	29.04.2022
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	07.06.2022	öffentlich

Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses Fl.Nr. 2000/20, Amselweg 3, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und den damit verbundenen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- Grundflächenzahl
- Traufhöhe
- überbaubare Grundstücksfläche, hier: Baulinie und Baugrenze
- Gestaltung der Gaube, hier: Quergiebel mit Flachdach

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand Ostteil“. Die Antragsteller beabsichtigen die Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze 0,4 + 50 % = 0,6).

Die GRZ I beträgt 0,47 und wird demnach um 0,07 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 29,41 m². Die GRZ II wird um 0,02 überschritten Dies ergibt eine Überschreitung von insgesamt 7,76 m².

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In diesem Antrag wurde erläutert, dass auf Wunsch der Bauherren nach einem Freisitz und Gartenhaus im südlichen Gartenbereich errichtet werden soll. Dies, sowie der Nachweis der Stellplätze ist der Grund, dass die zulässige Grundfläche überschritten werden soll.

Ein Teil der Überschreitung kommt von der Terrasse, welche erhoben ist und aufgrund dessen in die GRZ I eingerechnet wurde.

Vergleichbare Fälle sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass zwingend ein Vollgeschoss errichtet werden muss. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Kellergeschosse sind nur dann Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Das geplante Bauvorhaben soll dreigeschossig (UG, EG, DG) errichtet werden. Das Untergeschoss sowie das Dachgeschoss ist jeweils kein Vollgeschoss. Die Festsetzung des Bebauungsplans bzgl. der Vollgeschosse ist eingehalten.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ mit maximal 0,5 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,47 eingehalten.

Baulinie und Baugrenze

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Durch den Anbau des Treppenhauses wird die Baulinie überschritten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung wurde angegeben, dass dies der Fall ist um das Dachgeschoss als zweite Wohnung nutzbar zu machen. Ebenfalls bezieht sich der Antragsteller auf die Überschreitung der Baulinie auf dem Grundstück Amselweg 1.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiten. Durch die Errichtung des Freisitzes mit Gartenhaus soll die südliche Baugrenze überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baulinie sowie der Baugrenze, da es hier bereits vergleichbare Abweichungen in diesem Gebiet gibt.

Gaube

Der Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ lässt Sattel- bzw. Walmdach-Einzelgauben zu. Die Breite einer Gaube darf maximal 1,50 m betragen; insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen für das neue Dachgeschoss geplant anstelle von Einzelgauben einen Quergiebel in einer Breite von 3,85 m zu errichten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Einen direkt vergleichbaren Fall gibt es nicht. Quergiebel sind bei anderen Bauten bereits vorhanden, allerdings nicht in Flachdachausbildung.

Traufhöhe des Quergiebels

Die Traufhöhe gibt den Abstand zwischen dem Bodenniveau und der Dachtraufe (Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut) an. Im vorliegenden Bebauungsplan ist diese mit 3,50 m festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Satteldachs wird diese Festsetzung mit 3,35 m eingehalten. Im Bereich des Quergiebels ist eine Traufhöhe von 5,55 m beabsichtigt. Grund hierfür ist die ebenfalls vom Bebauungsplan abweichende Dachart des Quergiebels (Flachdach). Diese Traufhöhe überschreitet jedoch nicht die Firsthöhe (höchste Punkt des Hauses) des geplanten Satteldachs (6,32 m).

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Für die Flachdachausbildung des Quergiebels sind keine Vergleichsfälle bekannt. Die Firsthöhe von anderen Bauten wird durch die Errichtung des Flachdachs nicht überschritten.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 3 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Ein Stellplatz wird auf dem Garagengrundstück (Fl.Nr. 2000/33) nachgewiesen. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 4 Stellplätze. § 3 Nr. 1 Buchstabe a) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
