



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

081/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	30.06.2022
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	12.07.2022	öffentlich

### **Neuerrichtung einer Lagerhalle mit Betreiberwohnung, Mietgaragen und Fahrzeugausstellung Fl.Nr. 7600/26, Hansaring 13, Niedernberg**

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

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

- Art der Baulichen Nutzung, Errichtung einer Betreiberwohnung

und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
- private Grünfläche
- Geländeänderung, Aufschüttung

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tafel“. Der Antragsteller beabsichtigt die Neuerrichtung einer Lagerhalle mit Betreiberwohnung, Mietgaragen und Fahrzeugausstellung.

#### **Art der baulichen Nutzung**

In einem Bebauungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden (§ 1 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Das o. g. Grundstück ist laut dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tafel“ dem Baugebiet „beschränktes Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) zugeordnet. In diesem sind unter anderem Gewerbebetreiber aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zusätzlich ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Ist beabsichtigt eine solche Wohnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu errichten, so

muss eine Ausnahme vom Bebauungsplan beantragt werden.

Die geplante Lagerhalle, die Mietgaragen sowie die Fahrzeugausstellung sind grundsätzlich im Gewerbegebiet zulässig. Für die Errichtung der Betreiberwohnung wurde eine Ausnahme vom Bebauungsplan beantragt. In der Begründung ist aufgeführt, dass es sich um eine Wohnung für Betriebsinhaber, sowie zu Aufsichtszwecken (Aufsichtspersonen), die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, handelt. Die Wohnfläche ordnet sich mit 14 % der Gesamtnutzfläche unter.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme mit der Erteilung dieser Ausnahme, da das Bauvorhaben die Vorgaben des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tafel“ hinsichtlich der Errichtung von Wohnungen einhält.

#### 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 „Gewerbegebiet Tafel“ beträgt die GRZ für das o. g. Grundstück 0,65.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich die Hauptgebäude (Obergrenze = 0,65), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze 0,8).

Die GRZ I beträgt 0,55; die GRZ II 0,73. Damit werden die Festsetzungen eingehalten.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tafel“ mit maximal 1,6 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,7 eingehalten.

#### Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden.

Die Baugrenze soll durch die Errichtung der Lagerhalle in westlicher Richtung um 8,07 m<sup>2</sup> (Länge: 11,76 m; Tiefe: 1,37 m) überschritten werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist angegeben, dass aufgrund der rückwärtigen, schräg verlaufenden Baugrenze die Bebaubarkeit mit rechteckigen Gebäuden eingeschränkt ist. Die Überschreitung ist von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar. Erforderliche Abstände und Abstandsflächen werden eingehalten. Weiterhin wird die Versicherungsmulde in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze. Ähnliche Befreiungen wurden in der Umgebung bereits genehmigt.

#### Private Grünfläche für Versickerungsmulde

Die private Grünfläche für die Versickerungsmulde darf laut Bebauungsplan grundsätzlich nicht überbaut werden.

Im direkten Zusammenhang mit der Überschreitung der Baugrenze soll die Grünfläche durch die Errichtung der Lagerhalle in westlicher Richtung um 8,07 m<sup>2</sup> (Länge: 11,76 m; Tiefe: 1,37 m) überbaut werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist angegeben, dass die Versicherungsmulde in seiner Funktion nicht beeinträchtigt und die entfallende Grünfläche anderweitig auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung, da die Versickerungsmulde nicht beeinträchtigt wird. Das Ingenieurbüro Jung, welches die Gemeinde Niedernberg in der Versickerungsthematik unterstützt, war in der Fragestellung involviert.

#### Geländeänderungen

Gemäß dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tafel“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,0 m über/unter Oberkante vorhandenes Gelände zulässig. Hiervon wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Antrag ist wie folgt begründet:

„Das Gelände um das Gebäude soll im fertigen Zustand aus entwässerungstechnischen Gründen mit leichtem Gefälle vom Gebäude abfallen. Als Bezugspunkt für die fertige Geländehöhe wird hier das höchstgelegene Straßenniveau am nördlichen Gebäudeende angenommen. Die Topographie des Baugrundstücks zeigt zudem ein Südgefälle mit Senke nordwestlich. Die vorgenannten Gründe ergeben punktuell eine maximale Auffüllung bis ca. 1,33m. Es ist davon auszugehen, dass die Auffüllhöhe im Mittel die zulässigen 1,00m nicht überschreitet.“

#### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden neun Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Notwendig sind

- zwei Stellplätze für die Betreiberwohnung, da diese eine Wohnfläche von insgesamt 128,65 m<sup>2</sup> aufweist (§ 3 Nr. 1 Buchstabe b) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge)
- sieben Stellplätze für die Lagerhalle/Ausstellung (§ 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Verbindung mit Nr. 7.2 der Anlage 1), da die Anlage insgesamt 559 m<sup>2</sup> Hautnutzfläche aufweist (1 Stellplatz je 90 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche;  $559 \text{ m}^2 \text{ HNF} / 90 \text{ m}^2 \text{ HNF} = 6,21 \approx 7$  Stellplätze)

Die 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:

---