



GEMEINDE NIEDERNBERG

**BESCHLUSSVORLAGE**

138/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	28.11.2022
Bearbeiter:	Maika Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	13.12.2022	öffentlich

**Bauvorhaben Boulepark  
Fl.Nr. 805, Stückerweg, Niedernberg**

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zu den Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 805 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 805 folgende Baumaßnahmen:

- Änderung des vorhandenen WC-Gebäudes
- Terrassenüberdachung
- Neubau eines Mehrzwecknebengebäudes
- Neuerrichtung von 13 Parkplätzen, geschottert
- Versetzung der Umzäunung

Ebenfalls sollen die vorhandenen baulichen Anlagen (z. B. Boule-Spielfelder, Bauwagen) nachgenehmigt werden.

Das geplante Bauvorhaben liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Aus diesem Grund können Festsetzungen und Maßangaben, die grundsätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden (wie beispielsweise die Baugrenzen sowie die Grundflächenzahl), nicht geprüft werden.

Die Boule-Spielfelder wurden wie folgt verändert (im Vergleich zur ursprünglichen Baugenehmigung):

- Spielfeld Grobkorn: 36,00 m x 10,50 m (ursprünglich: 24,00 m x 12,50 m)
- Spielfeld Splitt: 22,20 m x 16,00 m (ursprünglich: 18,00 m x 14,00 m)
- Spielfeld Feinkorn: 25,00 m x 18,20 m (ursprünglich: 18,00 m x 14,00 m)
- Spielfeld Mainkies: 13,90 m x 6,50 m (neu)

**Abstandsflächen**

Bei der Errichtung bzw. Erweiterung eines Gebäudes sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 1 bis 5 BayBO zu beachten. Grundsätzlich sind demnach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten welche auf dem Grundstück selbst liegen müssen.

Abstandsflächen dürfen sich grundsätzlich nicht überdecken (Art. 6 Abs. 3 BayBO).

Im vorliegenden Fall beantragt der Antragsteller eine Abstandsflächenminderung für das Gebäude 1 (WC und Aufenthaltsraum), da sich dessen Abstandsflächen sowie die des Gebäudes 3 (Lager und Verkauf) überdecken. Dieser Antrag wird im Rahmen des Bauantrags von der unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft.

#### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 13 Stellplätze errichtet.

Für die o. g. Baumaßnahmen sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (zusätzlich zu den in der ursprünglichen Baugenehmigung geforderten 8 Stellplätze) 2 Stellplätze notwendig.

§ 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Verbindung mit Nr. 3.1 der Anlage 1 schreibt vor, dass bei Sportplätzen ohne Besucherplätze 1 Stellplatz je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche nachgewiesen werden muss. Da die genehmigte Spielfläche um ca. 381 m<sup>2</sup> zunimmt, werden zusätzlich 2 Stellplätze benötigt. Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

#### Nachbarbeteiligung

Die zu beteiligenden benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---