



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

006/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	13.01.2023
Bearbeiter:	Maïke Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	31.01.2023	öffentlich

### **Aufstellung von Mietcontainern und Lagerflächen Fl.Nr. 7722/32, Rüttelweg 23, Niedernberg**

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

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Dachneigung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“. Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstellung von Mietcontainern und Lagerflächen. In der Betriebsbeschreibung gibt der Antragsteller an, dass eine Lagerraumvermietung in Seecontainern zur Nutzung als Abstellraum, Aktenlager, Materiallager, Möbellager, etc. sowie offene Lager- und Stellplätze geplant sind. Die Be- und Entladung soll direkt vor dem Container erfolgen.

#### **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 „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“ beträgt die GRZ im Gewerbegebiet 2 (GE2) 0,55.

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 GRZ von 0,8. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich die Hauptgebäude (Obergrenze = 0,55), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze  $0,55 + 50\% = 0,825$ ; somit hier maximal 0,8).

Die GRZ I beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,25; die GRZ II 0,39. Damit werden die Festsetzungen eingehalten.

#### **Baugrenze**

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Die Baugrenze wird laut der vorliegenden Bauantragsunterlagen eingehalten.

### Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan maximal 30° betragen. Die Lagercontainer halten diese Festsetzung ein.

Westlich von den geplanten Mietcontainern beabsichtigt der Antragsteller zwei Seecontainer zu errichten, über die ein freitragendes Tonnendach gespannt werden soll. Aufgrund der Wölbung des Daches gibt es bei Tonnendächern keine einheitliche Dachneigung. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Als Begründung des Antrags ist angegeben, dass eine andere Dachform freitragend nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Zudem soll dies auch der optischen Erscheinungsform dienen.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Nichteinhaltung der Dachneigung durch das Tonnendach.

### Aufschüttung und Einfriedung

Gemäß dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“ darf als Aufschüttungsmaterial kein Fremdmaterial verwendet werden. Nach dem eingereichten Freiflächenplan wird die Aufschüttung an der südlichen Grundstücksgrenze mit vorhandenem Mutterboden aufgefüllt. Die Höhe beträgt maximal 2,0 m (maximal 45°).

Aufgrund der Aufböschung geht die Gemeindeverwaltung davon aus, dass Regenwasser bei Starkregen im westlichen Teil des Grundstücks auf das angrenzende Grundstück 7722/7 laufen wird. Die Gemeindeverwaltung wird daher fordern, dass entsprechende Maßnahmen getroffen werden um die Versickerung auf dem Grundstück des Antragstellers zu gewährleisten.

Einfriedungen sind laut Bebauungsplan ausschließlich aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Es ist beabsichtigt eine Zaunanlage (Maschendrahtzaun) um das gesamte Grundstück zu errichten. Nach der Dartstellung im Freiflächenplan soll diese < 2,0 m hoch sein.

Damit werden die Festsetzungen eingehalten.

### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 3 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Nach (§ 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Verbindung mit Nr. 7.2 der Anlage 1) sind für Lagerplätze, etc. ein Stellplatz je 90 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche oder ein Stellplatz je 3 Beschäftigte notwendig.

Laut des eingereichten Stellplatznachweises wird auf Grundlage der Anzahl der Beschäftigten ein Stellplatz benötigt.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dass im vorliegenden Fall die Hauptnutzfläche als Grundlage für die Berechnung der Stellplätze nicht herangezogen werden sollte. Grund hierfür ist, dass die Be- und Entladung direkt vor den Mietcontainern erfolgend soll. Die Fahrzeuge der Mieter werden somit unmittelbar vor den Containern abgestellt. Die Mieter nutzen damit in der Regel nicht die im Lageplan dargestellten Stellplätze westlich des Büros. Die nachgewiesenen Stellplätze werden damit nur für das Büro (14,79 m<sup>2</sup> Grundfläche) benötigt.

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:

---