



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

048/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	19.03.2023
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	28.03.2023	öffentlich

### **Nutzungsänderung von Nebengebäude in Hauptgebäude; Wohnhausumbau; Teilerneuerung des Dachstuhls Fl.Nr. 285, Hauptstraße 12, 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.

- Anzahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe
- Baufenster (Hauptgebäude statt Nebengebäude)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugelände I + II“. Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung von einem Nebengebäude in ein Hauptgebäude, ein Wohnhausumbau sowie eine Teilerneuerung des Dachstuhls.

#### **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 „Altbaugelände I + II“ beträgt die GRZ 1,0. Diese wird durch das o. g. Bauvorhaben nicht verändert.

#### **Baufenster; Anzahl der Vollgeschosse**

Im betroffenen Baufenster dürfen laut Bebauungsplan lediglich Nebengebäude errichtet werden. Es ist jedoch die Nutzungsänderung zu einem Hauptgebäude geplant.

Für das Baufenster ist weiterhin geregelt, dass maximal ein Vollgeschoss errichtet werden darf. 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 mit zwei Vollgeschossen (EG, DG) errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist aufgeführt, dass geplant ist das Nebengebäude zum Hauptgebäude umzunutzen. Da die Vollgeschossigkeit geringfügig ausfällt sind nach Meinung des Entwurfsverfassers die städtebaulichen Belange aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Bauart (zweigeschossiges Hauptgebäude anstatt eines eingeschossigen Nebengebäudes), da das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einberechnet werden hierbei lediglich die Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Altbaugbiet I + II“ mit maximal 1,6 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,8 eingehalten.

#### Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Nach dem Bebauungsplan „Altbaugbiet I + II“ darf die Wandhöhe bei Nebengebäuden 2,50 m nicht überschreiten. Das Baufenster ist wie bereits beschrieben nur für Nebengebäude ausgelegt, weshalb hierbei, trotz der Umnutzung als Hauptgebäude, die Wandhöhe für Nebengebäude gilt.

Die Wandhöhe soll, angepasst an das bereits bestehenden Hauptgebäude, 4,90 m betragen.

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere da das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist und sich dieses an das Hauptgebäude anpasst, keine Probleme in der Überschreitung der maximalen Wandhöhe.

(Zum Vergleich: die maximale Wandhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden beträgt 6,60 m.)

#### Abstandsflächen

Die Antragsteller beantragen eine Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. In der Begründung ist angegeben, dass das Bestandshaus bereits auf der Grundstücksgrenze steht. Nachbarschaftliche Belange in Sachen Belüftung und Belichtung seien aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt, da zwischen Hausnummer 12 und 10 ein Abstand von 5,30 m ist.

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen Abweichungen von Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zulassen.

#### Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben mündlich zugestimmt. Die schriftlichen Zustimmungen werden aufgrund Abwesenheit nachgereicht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---