



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

056/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	21.04.2023
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	02.05.2023	öffentlich

Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus Fl.Nr. 7575/91, Fliederweg 5, 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.

- Grundflächenzahl (GRZ II)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tafeläcker“. Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus. In diesem Rahmen sollen zusätzlich Stellplätze errichtet werden. Weitere bauliche Änderungen sollen nicht vorgenommen werden.

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 „Tafeläcker“ beträgt die GRZ 0,3.

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 das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,3), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze $0,3 + 50\% = 0,45$).

Die GRZ I beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,298 und hält damit die Festsetzung des Bebauungsplans ein. Die GRZ II beträgt durch die Errichtung der weiteren Stellplätze zukünftig 0,551. Demnach wird die Festsetzung um 0,101 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 37,37 m².

Für die Überschreitung der GRZ II wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des

Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist angegeben, dass durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zwei weitere Stellplätze erforderlich sind. Die Befestigung der Stellflächen soll mit Pflastersteinen und Rasenfugen erfolgen, so dass nach Meinung des Entwurfsverfassers die zusätzliche Überbauung nicht ins Gewicht fällt.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung, da diese durch die Errichtung weiterer (notwendiger) Stellplätze entsteht.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Insgesamt werden dort dann sechs Stellplätze nachgewiesen.

Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge insgesamt sechs Stellplätze (drei Wohneinheiten à zwei Stellplätze). Diese Festsetzung ist ebenfalls im Bebauungsplan „Tafeläcker“ vorhanden. § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg sowie die Festsetzung des Bebauungsplans „Tafeläcker“ sind damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
