



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

085/2024

Federführung:	Bauamt	Datum:	18.06.2024
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	25.06.2024	öffentlich

### Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Fl.Nr. 11610, Großwallstädter Straße 27, 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
- Traufhöhe
- Dachgestaltung, Dachneigung

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

#### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“. Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

#### 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 „Südlicher Ortsrand“ wurde die GRZ wie folgt festgesetzt: „0,4 nach BauNVO vom 23.01.90“. Gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 wurden zu dieser Zeit bereits in eine GRZ I und eine GRZ II unterteilt:

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 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 I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze  $0,4 + 50 \% = 0,6$ ).

Die GRZ I beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,30; die GRZ II 0,58. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

#### Grundflächenzahl „vorderes Grundstück“

*Die GRZ I und II wurden in diesem Bauantrag nur auf einen Teil des Grundstücks und nicht auf die gesamte Grundstücksfläche berechnet. Grund hierfür ist, dass das Grundstück in Zukunft geteilt wird. Aufgrund der Teilung verändert sich auch die maximale bebaubare Grundstücksfläche des vorderen Grundstücks.*

*Laut der Architektin beträgt die GRZ I des vorderen Grundstücks nach der Teilung ca. 0,3; die GRZ II wird ca. 0,7 betragen. Damit wird die im Bebauungsplan festgelegte GRZ II (max. 0,6) überschritten. Hierfür muss – trotz, dass keine baulichen Änderungen vorgenommen werden – eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden. Hierfür hat die Gemeindeverwaltung bereits Kontakt mit der Architektin aufgenommen.*

#### Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das betroffene Baufenster ist geregelt, dass ein Vollgeschoss (Festsetzung „ID“; d. h. 1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss) 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.

Das geplante Bauvorhaben soll zweigeschossig errichtet werden. Sowohl beim Erdgeschoss als auch beim Obergeschoss handelt es sich laut der vorgelegten Unterlagen um ein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit überschritten. Diese Überschreitung entsteht insbesondere durch das geplante Pultdach und die Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung (s. Punkt Dachneigung).

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung gibt der Architekt an, dass das Obergeschoss auch dann ein Vollgeschoss wäre, wenn die Traufhöhe 4,00 m (im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ die maximale Traufhöhe, s. Punkt Traufhöhe) und die Dachneigung 44° (im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ die maximale Dachneigung, s. Punkt Dachneigung) betragen würde. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ nicht angegeben und ergibt sich damit aus § 17 BauNVO in der damaligen Fassung. Hierin ist die Höchstgrenze bei Mischgebieten mit 1,2 festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt wurden bereits (wie auch in der aktuellen Fassung) nur die Flächen der Geschosse mit in die GFZ einberechnet, die als Vollgeschosse gelten.

Die GRZ beträgt laut der Bauantragsunterlagen 0,52. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

#### Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 35° und 44° betragen. Laut der Bauantragsunterlagen ist geplant, das Einfamilienwohnhaus mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5° zu errichten. Damit wird diese Festsetzung nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung hat der Architekt angegeben, dass der Neubau zur Schaffung von mehr Wohnraum ein Pultdach erhalten soll. Ebenfalls gibt er Folgendes an: „das Gebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes und ist kaum von den Straßen einsehbar, wodurch das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird“.

Derzeit ist das Baugrundstück aufgrund des nicht bebauten Nachbargrundstücks von der Fachrainstraße einsehbar, aber in zweiter Reihe und damit nicht an der Straßenfront. Aufgrund, dass das Haus straßenseitig nicht bzw. nur wenig einsehbar ist bzw. sein wird, sieht die Gemeindeverwaltung keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung. Nach einer Bebauung des Grundstücks in der Fachrainstraße ist das Gebäude gar nicht mehr einsehbar.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zur „Traufe“, d. h. bis zur Tropfkante des Daches (Dachrinne). Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist die maximale Traufhöhe mit

4,00 m festgesetzt.

Durch das geplante Pultdach (s. Punkt Dachneigung) soll diese auf der südlichen Seite um 2,34 m und auf der nördlichen Seite um 3,43 m überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. (Begründung s. Punkt Dachneigung). Die Gemeindeverwaltung sieht aufgrund dessen, dass das Haus straßenseitig nicht bzw. nur wenig einsehbar ist bzw. sein wird keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung.

#### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 2 Stellplätze. § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

#### Nachbarbeteiligung

Eine Nachbarbeteiligung fand bislang noch nicht statt. Diese wird der Gemeinde laut des Architekten jedoch noch nachgereicht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---