



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

127/2024

Federführung:	Bauamt	Datum:	02.10.2024
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	15.10.2024	öffentlich

Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune Fl.Nr. 182, Hauptstraße 66, 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.

- Vollgeschosse
- überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie
- Wandhöhe
- Anzahl der Wohneinheiten pro m² Grundstücksfläche

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugbiet I+II“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune.

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 „Altbaugbiet I+II“ beträgt die GRZ 1,0.

Die GRZ I (umfasst nur die Hauptgebäude) beträgt 0,53; die GRZ II (umfasst alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück) beträgt 1,0. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Altbaugbiet I+II“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das entsprechende Baufenster ist geregelt, dass ein eingeschossiges Gebäude mit Kniestock 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 (EG, DG) errichtet werden. Bei beiden Geschossen handelt es sich jeweils um ein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Das zweite Vollgeschoss wird als Satteldach konstruiert, wodurch es sich offener und harmonischer in die Umgebung integriert wird. Durch diese Gestaltung wird der Eindruck eines dominanten zweiten Vollgeschosses gemildert, sodass das Gebäude optisch nicht übermäßig wuchtig wirkt. Trotz der zwei Vollgeschosse ist das Gebäude niedriger als die umliegende Bebauung. Damit fügt sich das geplante Bauvorhaben angemessen in das städtebauliche Umfeld ein und stört das Ortsbild nicht. Die Nachbarn werden hierzu nicht negativ beeinflusst, somit wird um eine Befreiung gebeten.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Altbaugebiet I+II“ mit maximal 1,6 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,93 eingehalten.

Baufenster

Baugrenzen (im Bebauungsplan blau dargestellt) dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ist eine Baulinie (im Bebauungsplan rot dargestellt) festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.

Das betroffene Baufenster wird östlich und westlich von Baugrenzen und nördlich und südlich von Baulinien begrenzt.

Die Baugrenzen sowie die südliche Baulinie werden durch den vorliegenden Bauantrag eingehalten. Die nördliche Baulinie wird dagegen nicht eingehalten bzw. unterschritten, da das Gebäude nicht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Zu dieser wird ein Abstand von max. 4,08 m eingehalten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Die Baulinie wird nicht eingehalten, da das neue Gebäude bereits in eine gewachsene städtebauliche Struktur errichtet werden soll. Um ausreichend Belichtung und Belüftung zu schaffen, wird die Baulinie um 4,08 m nicht eingehalten.“

Die Nachbarn werden hierzu nicht negativ beeinflusst. Im Gegenteil schafft der kleinere Bau Licht und Raum für die Umgebung. Ebenso werden die bestehenden Stellplätze erhalten. Die 4,08 m resultieren aus der Einhaltung der Abstandsflächen.“

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere aufgrund dessen, dass das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist, keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Diese ist im Bebauungsplan „Altbaugebiet I+II“ für eingeschossige Gebäude mit Kniestock mit max. 3,80 m festgesetzt. Das geplante Gebäude soll mit einer Wandhöhe von 4,08 m errichtet werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Die geplante Erhöhung der Wandhöhe ist durch die Gestaltung des Satteldachs bedingt. Die erhöhte Wandhöhe ermöglicht eine bessere Raumausnutzung im Obergeschoss. Dadurch wird eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität erreicht. Die erhöhte Wandhöhe beeinträchtigt weder die Belichtungs- noch die

Belüftungsverhältnisse der benachbarten Grundstücke. Die Verschattungseffekte sind aufgrund der rückwärtigen Lage minimal. Städtebaulich bleibt das Gebäude unauffällig. Somit wird um eine Befreiung gebeten.“

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere aufgrund dessen, dass das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist, keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan „Altbaugelände I+II“ ist folgende Festsetzung bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten geregelt: Pro Wohneinheit sind mind. 175 m² Grundstücksfläche erforderlich. Bei Einzelhäusern sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

Gemäß den eingereichten Unterlagen werden sich nach Abschluss des Bauvorhabens fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück befinden. Dieses hat eine Grundstücksfläche von 652 m², weshalb die Festsetzung lediglich drei Wohneinheiten hergibt.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Die rückwärtige Bebauung schafft dringend benötigten Wohnraum in einer zentralen Lage. Angesichts des zunehmenden Wohnraummangels und der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen stellt diese Verdichtung eine sinnvolle Lösung dar, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in Randgebieten zu verursachen. Die Abweichung von der festgelegten Grundstücksfläche ermöglicht es, mehr Wohneinheiten zu schaffen, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

Stellplätze

Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich hier nicht aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg (Stellplatzsatzung) sondern aus dem Bebauungsplan „Altbaugelände I+II“. In diesem ist geregelt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Auf dem Grundstück werden zwei (zusätzliche) Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Die Gemeindeverwaltung bittet das Landratsamt um Überprüfung, ob die insgesamt benötigten Stellplätze eingehalten wurden.

Nachbarbeteiligung

Es haben alle benachbarten Grundstückseigentümer bis auf einen dem Bauvorhaben zugestimmt. Der fehlende Grundstückseigentümer wurde nicht beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
