



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

113/2024

|               |             |        |            |
|---------------|-------------|--------|------------|
| Federführung: | Bauamt      | Datum: | 13.09.2024 |
| Bearbeiter:   | Maike Jakob | EAPL:  | 6024       |

| Beratungsfolge           | Termin     | Behandlung |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 15.10.2024 | öffentlich |

### **Anbau an ein besteh. Wohnhaus und Verlängerung der Garage Fl.Nr. 12850/3, Fachrainstraße 34, 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.

- Geschossflächenzahl
- Traufhöhe
- Dachneigung
- Dachform
- Gestaltung Nebengebäude

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“. Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus und die Verlängerung der Garage.

#### **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. Die GRZ ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), da diese im Bebauungsplan selbst nicht angegeben wurde. Aus diesem Grund gilt die Höchstgrenze für Mischgebiete (MI) bei zwei Vollgeschossen welche damals mit 0,4 festgesetzt wurde. In der aktuellen Fassung dient § 17 BauNVO lediglich zur Entnahme von Orientierungswerten, falls im Bebauungsplan Daten zum Maß der baulichen Nutzung nicht festgelegt wurden. Derzeit liegt die Obergrenze für Mischgebiete bei 0,6.

In der damaligen Fassung der BauNVO war noch keine Unterscheidung in GRZ I (Grundfläche Hauptgebäude) und GRZ II (Grundflächen aller baulichen Anlagen) geregelt. Dies ist der Fall, da die Grundflächen von Nebenanlagen in der alten Fassung nicht mit angerechnet wurden.

Die GRZ beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,31. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Für das o. g. Grundstück ist „E + 1“, d. h. eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. 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.

Der geplante Anbau soll dreigeschossig (KG, EG, OG) errichtet werden. Das Kellergeschoss befindet sich ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche und ist demnach kein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit eingehalten.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ nicht angegeben und ergibt sich damit aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429). Hierin ist die Höchstgrenze für Mischgebiete bei zwei Vollgeschossen mit 0,7 festgesetzt.

Die GFZ beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,82. Damit wird die Festsetzung nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Befreiung wurde wie folgt begründet:

„Der Gesetzgeber hat ab dem Jahr 1968 die GFZ kontinuierlich erhöht um den Raum für mehr Wohnfläche zu schaffen.“

Die GFZ wurde in den Fassungen der BauNVO vom 26. November 1968 und 15. September 1977 auf 0,8 angehoben. In der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und in der aktuellen Fassung ist eine GFZ von 1,2 festgelegt.

Der Entwurfsverfasser ist daher der Auffassung, dass die Befreiung städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung durch diese nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zur „Traufe“, d. h. bis zur Tropfkante des Daches (Dachrinne). Diese wurde im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit max. 5,80 m festgesetzt.

Die Traufhöhe soll überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Diese wurde damit begründet, dass das sich der Anbau an die Höhe des Bestandsgebäudes anpassen soll. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 25° und 35° betragen. Das Bauvorhaben ist mit einem Flachdach geplant und hält die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachneigung daher nicht ein.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Dachform

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist für die zweigeschossige Bebauung ein Satteldach festgesetzt. Das Bauvorhaben ist mit einem Flachdach geplant und hält die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachform daher nicht ein.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Gestaltung Nebengebäude (Garage)

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ sind für Nebengebäude folgende Festsetzungen bzgl. der Gestaltung enthalten:

- Giebelseitige Gebäudetiefe entlang der Grundstücksgrenze = 6,50 m
- EG-Höhe = 2,50 m
- Kniestock-Höhe = 0,75 m
- Traufhöhe = 3,25 m
- Firsthöhe = 5,10 m
- Satteldach 28° bis 32°

Die bestehende Garage wurde mit einem Pultdach und einer Länge von 5,99 m errichtet. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,75 m, die Dachneigung ca. 1,5°. Dieses bestehende Gebäude soll im Rahmen des vorliegenden Bauantrags um ca. 3,00 m auf 8,99 m verlängert werden; die Dachneigung bleibt unverändert.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Hinterliegergrundstück mit der Fl.Nr. 12850/7 festgesetzt. Dieses soll durch zwei Stellplätze überbaut werden. Der Grundstückseigentümer und Bauherr teilt mit, dass keine Bebauung des hinter liegenden Grundstücks geplant ist. Ihnen ist bewusst, dass bei einer etwaigen Bebauung eine Umlegung der Parkplätze erfolgen müsste.

#### Stellplätze

Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg (Stellplatzsatzung).

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Anzahl der benötigten Stellplätze gemäß § 3 Nr. 1 der Stellplatzsatzung aus der Größe und der Anzahl der Wohneinheiten. Insgesamt wird durch den vorgelegten Bauantrag eine zusätzliche Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> geschaffen, weshalb zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen (§ 3 Nr. 1 Buchstabe a der Stellplatzsatzung).

Gemäß des Stellplatznachweises werden für das Bauvorhaben zwei Stellplätze hergestellt. Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Für eine bestehende Wohneinheit besteht ein Stellplatz auf dem Baugrundstück, welcher beibehalten wird. Da diese Wohneinheit nicht Bestandteil des Bauantrags ist und somit nicht verändert wird, ist hierbei keine Änderung des Stellplatzbedarfs gegeben (Bestandsschutz).

#### Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---

