



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

128/2024

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	15.10.2024	öffentlich

Anbau Wintergarten und Neubau eines Carports über vorh. Parkplätzen Fl.Nr. 5700/89, Tilsiter Straße 6a

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.

- Grundflächenzahl II
- Dachform des Wintergartens
- Dachform des Carports
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“. Die Antragsteller beabsichtigen den Anbau eines Wintergartens und den Neubau eines Carports über den bereits vorhandenen Stellplätzen.

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 „Nördlich des Wasserturms“ beträgt die GRZ 0,4.

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 = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze $0,4 + 50\% = 0,6$).

Die GRZ I beträgt 0,299 und wird demnach eingehalten. Die GRZ II beträgt 0,68 und somit um 65,63 m² überschritten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Antrag wird wie folgt begründet: Laut der BauNVO von 2017 §

20 ist eine Überschreitung der GRZ II bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Wir sind der Meinung die zulässige Überschreitung der GRZ II ist vertretbar und bitten deshalb um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 „Nördlich des Wasserturms“ mit maximal 0,8 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,568 eingehalten.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der Wintergarten soll fast vollständig außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; das Carport soll vollständig außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hierfür wurden zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die Anträge wurden dadurch begründet, dass im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt einige Bauten außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden und durch den geplanten Anbau keine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs zu erwarten wäre. Ebenfalls teilt der Entwurfsverfasser mit, dass der Sachverhalt im Vorfeld mit dem Landratsamt Miltenberg und dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg besprochen wurde und eine Befreiung in Aussicht gestellt wurde.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiungen.

Dachform und Dachneigung Wintergarten

Als Dachform für Wohnhäuser ist im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ein Satteldach festgesetzt. Der Wintergarten soll mit einem Pultdach errichtet werden. Damit ist die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

„Da sich im Dachgeschoss bodentiefe Fenster befinden muss der First unterhalb der vorhandenen Fenster liegen. Es bietet sich deshalb als Dachform nur ein Pultdach mit geringer Dachneigung als Dachform an. Auch unter dem Gesichtspunkt der Baukosten handelt es sich bei dieser Dachform um die wirtschaftlichste Lösung. [...] Im Vorfeld wurde der Sachverhalt mit dem LRA Miltenberg besprochen und eine Befreiung in Aussicht gestellt.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 17° und 38° betragen. Wintergärten dürfen laut Bebauungsplan auch eine geringere Dachneigung aufweisen. Der Wintergarten weist eine Dachneigung von 3° auf.

Dachform und Dachneigung Carport

Als Dachform für Garagen und Nebenanlagen ist im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Anstelle dessen kann das Dach von Garagen und Nebenanlagen auch mit der Dachform des Haupthauses errichtet werden. Der Carport soll mit einem Trapezblech-Dach und einer Dachneigung von 5° errichtet werden. Damit ist die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

„Der geplante Carport soll abweichend vom B-Plan nicht als begrüntes Flachdach sondern als Pultdach mit einer Trapezblecheindeckung mit 5 Grad Dachneigung ausgeführt werden. Der Hintergrund ist der, auf das Dach soll eine PV-Anlage installiert werden. Ein begrüntes Flachdach macht aus diesem Grund keinen Sinn.“

Stellplätze

Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg (Stellplatzsatzung). Notwendig sind laut § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge jeweils zwei Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m².

Durch das Bauvorhaben entsteht keine Änderung des Stellplatzbedarfs. Für die drei vorhandenen Wohneinheiten, welche in der Anzahl so bestehen bleiben, wurden auf dem Baugrundstück bereits sechs Stellplätze nachgewiesen

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Bis auf zwei Eigentümer haben alle benachbarten Grundstückseigentümer bzw. Miteigentümer dem Bauvorhaben zugestimmt. Zwei Eigentümer wurden nicht angetroffen.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
