



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

027/2025

Federführung:	Bauamt	Datum:	14.03.2025
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	01.04.2025	öffentlich

Errichtung von zwei Quergiebeln sowie Umbau Wohnhaus Fl.Nr. 5700/90, Marienbader Straße 5, 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.

- Wandhöhe
- Dachform
- Dachneigung
- Gestaltung von quergestellten Giebeln (Breite und seitlicher Abstand)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“. Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung von zwei Quergiebeln.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ein Teil des Bestandsgebäudes im südlichen Bereich befindet sich außerhalb des Baufensters. Durch den vorliegenden Bauantrag wird die Überschreitung der Baugrenze allerdings nicht vergrößert, weshalb diese im Bauantrag nicht erneut thematisiert wurde.

Quergiebel

Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ist festgelegt, dass die Breite von quergestellten Giebeln maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen darf.

Der geplante Quergiebel weist eine Breite von knapp weniger als die Hälfte der Fassadenbreite auf.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Dies begründet der Entwurfsverfasser damit, dass in der Nachbarschaft bereits Quergiebel bestehen, die breiter als ein Drittel der entsprechenden Fassadenbreite gebaut wurden.

Ebenfalls ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Abstand der Firsthöhe von quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches mindestens 0,60 m und der seitliche Abstand von quergestellten Giebeln zur Giebelwand mindestens 1,00 m betragen muss.

An der westlichen Gebäudeseite ist das Dachgeschoss zurückversetzt. Dort ist ein Balkon vorhanden. Der Quergiebel sitzt dort direkt auf der Außenwand auf. In diesem Bereich wird daher die Festsetzung bzgl. des seitlichen Abstandes nicht eingehalten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Den Antrag begründet der Entwurfsverfasser damit, dass aus nördlicher und südlicher Sicht erkennbar ist, dass durch den Dachüberstand und die Außenwand im EG ein optisch sichtbarer Abstand von 1,00 m von Außenwand zu Quergiebel hergestellt wird.

Die Gemeindeverwaltung sieht 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 darf laut des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“ im entsprechenden Gebiet maximal 6,50 m betragen.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Antrag wurde wie folgt ausgeführt bzw. begründet: „Durch die bestehende Topographie des leicht abfallenden Geländes wird auf der einen Seite (Ansicht Süden) die Wandhöhe des Quergiebels um 64 cm (Wandhöhe 7,14 m > 6,50 m) überschritten. Auf der anderen Seite (Ansicht Norden) wird die Wandhöhe des Quergiebels jedoch eingehalten (Wandhöhe 6,44 m < 6,50 m).

Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ wurde keine spezielle Dachform für Quergiebel festgesetzt. Einzelhäuser dürfen laut des Bebauungsplans mit Satteldächern oder Walmdächern errichtet werden.

Auch bzgl. der Dachneigung wurde keine spezielle Regelung für Quergiebel getroffen. Die Dachneigung von Hauptgebäude darf zwischen 17° bis 38° betragen.

Hierfür wurde jeweils eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Entwurfsverfasser stellt in seinem Plan einen Quergiebel mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7° dar und gibt in der Begründung des Antrags Folgendes an:

„[...] Tonnendächer, Walmdächer und u.a. auch Schleppdächer sind aber bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Durch den Bau der zwei Quergiebel wird das nachbarliche Belange weder beeinträchtigt, noch gestört. Abstandsflächen werden ordnungsgemäß eingehalten.“

Stellplätze

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

Da weiterhin lediglich eine Wohneinheit vorhanden ist und durch den Umbau kein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht, reichen die vorhandenen Stellplätze (2 Stück) aus (§ 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg). Die Satzung ist damit eingehalten.

Nachbarteiligung

Es haben 5 der insgesamt 14 beteiligten Grundstückseigentümer dem Bauvorhaben zugestimmt; 9 haben dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
