



GEMEINDE NIEDERBERG

BESCHLUSSVORLAGE

044/2025

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.04.2025
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	06.05.2025	öffentlich

Umbau Nebengebäude

Fl.Nr. 5700/104, Marienbader Straße 18, 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.

- Dachneigung
- Dachform
- 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 Neubau eines Nebengebäudes. Das aktuell bestehende Nebengebäude ist nicht genehmigt und soll zunächst abgerissen werden. Der Neubau soll an gleicher Stelle erfolgen. Die Grundfläche des neuen Schuppens ist jedoch deutlich größer geplant als die des aktuell bestehenden Schuppens (aktuell: ca. 16 m²; neu: 52,37 m²).

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 entsprechenden Gebiet 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 inkl. des neu errichteten Schuppens (Obergrenze $0,4 + 50\% = 0,6$).

Laut der aktuell vorgelegten Bauantragsunterlagen beträgt die herangezogene Grundfläche für

das Wohnhaus 83,71 m²; die GRZ I beträgt demnach 0,14.

Für die GRZ II wurde von der Entwurfsverfasserin lediglich die Hälfte der Grundfläche des geplanten Schuppens herangezogen (26,19 m²); nach dieser Rechnung läge die GRZ II bei 0,18. Vermutlich geht dieser Ansatz fälschlicherweise aus der Formulierung von § 19 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung hervor („Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden“). Bei Anrechnung der gesamten Grundfläche des Schuppens beträgt die GRZ II 0,22. Damit würde die Festsetzung eingehalten werden.

Jedoch geht aus dem ursprünglichen Bauantrag für das Wohnhaus von 1989 eine andere Grundfläche hervor. Laut der Unterlagen hat das Wohnhaus eine Grundfläche von 117,89 m². Damals wurde eine Grundstücksfläche von 655 m² (heute: 620 m²) herangezogen. Damit bestand zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses eine GRZ I von 0,18. Eine GRZ II wurde 1989 noch nicht berechnet.

Laut des gemeindlichen Grundstücksprogramms weist das Wohnhaus eine Grundfläche von 114,87 m² hervor, was bei der Grundstücksgröße von 620 m² zu einer GRZ I von 0,19 führt.

Auch wenn für die GRZ II noch die Grundflächen des geplanten Nebengebäudes sowie die Grundflächen etwaiger Zufahrten und Stellplätze hinzugerechnet werden müssen, ist durch das vorliegende Orthofoto nicht davon auszugehen, dass die Festsetzung des Bebauungsplans überschritten werden würde.

Die Gemeindeverwaltung gibt den Hinweis bzgl. der abweichenden Grundflächen im Rahmen der gemeindlichen Stellungnahme an das Landratsamt Miltenberg weiter.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Das Nebengebäude soll komplett außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

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 für das entsprechende Gebiet mit max. 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe beträgt max. 3,48 m und wird damit eingehalten.

Dachneigung und Dachform

Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ist Folgendes festgesetzt:

„Die Dächer von Garagen/Nebenanlagen sind als begrüntes Flachdach auszubilden oder in der gleichen Dachneigung wie die des Hauptgebäudes.“

Laut den Bauantragsunterlagen soll der Schuppen mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 17° errichtet werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Begründet ist die abweichende Dachneigung und Dachform damit, dass auf dem Schuppen die Installation einer PV-Anlage möglich gemacht werden soll.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Info Landratsamt

Dem Bauantrag lag folgendes Schreiben von der unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Miltenberg, bei:

„[...] Das Nebengebäude soll komplett außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht sehen wir hier die Schaffung eines Bezugsfalls. Selbstverständlich liegt die

Entscheidung hoheitlich bei der Gemeinde Niedernberg. [...]"

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
