



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

125/2020

Federführung:	Bauamt	Datum:	08.09.2020
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	öffentlich

Einbau Wohnung in Nebengebäude Fl.Nr. 182, Hauptstr. 66, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o.g. Bauvorhaben sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan wegen

- Grundstückgröße von 175 m² je Wohnung und
- Bau einer Wohnung im Nebengebäude
-

werden Befreiungen erteilt.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Altbaug Gebiet I+II“.

Der Antragsteller beabsichtigt in das bestehende Nebengebäude eine Wohnung einzubauen.

Auf dem Grundstück befindet sich die Metzgerei Mohr als Mieter. Weiterhin wurden mit Baugenehmigung vom 25.11.2013, B-449-13-2, 3 Wohnungen genehmigt, mit insgesamt 5 Stellplätzen. Hierfür wurde im hinteren Bereich die Scheune abgerissen und die Grundfläche für Stellplätze ausgebaut. Mit der neuen Wohnung werden insgesamt 7 Stellplätze gefordert, die auf der Fläche auch nachgewiesen werden. Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken, die Stellplätze sind für die Bewohner anfahrbar und werden genutzt.

Das bestehende Gebäude ist im Bebauungsplan als Nebengebäude ausgewiesen (bei Abriss nur noch eingeschossige Bauweise). Dieses soll jetzt als Wohnung ausgebaut werden. Nach dem Bebauungsplan soll je Wohnung eine Grundstücksfläche von 175 m² angerechnet werden. Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 652 m² und ergibt ein Faktor von 3,72. Dabei ist die Gewerbefläche der Metzgerei nicht berücksichtigt.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes wird die GRZ mit 1,0 exakt eingehalten (darin enthalten die Hof- und die Parkflächen). Die GFZ ist lt. Berechnung 0,93 (B-Plan 1,6) und wird eingehalten.

Der Städteplaner hat mit Datum vom 28.11.2019 eine positive Stellungnahme abgegeben.

Die Unterschriften die angrenzenden Nachbarn liegen vor.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
