



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

027/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	16.02.2023
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	21.03.2023	öffentlich

Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses, Erweiterung Balkon Fl.Nr. 7575/34, Fliederweg 1, 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.

- Grundflächenzahl
- Wandhöhe
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tafeläcker 1“. Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau und die Aufstockung eines Wohnhauses sowie die Erweiterung eines Balkons.

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 „Tafeläcker 1“ beträgt die GRZ 0,3.

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 = 0,3), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze $0,3 + 50\% = 0,45$).

Die GRZ I beträgt 0,31 und wird demnach um 0,01 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 3,56 m². Die GRZ II beträgt 0,47 wird demnach um 0,02 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von insgesamt 12,64 m².

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Diese wurde damit begründet, dass in den Orientierungswerten nach der BauNVO (§ 17 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 angegeben ist und dieser Wert eingehalten wird. Die GRZ II liegt innerhalb der maximalen Überschreitung von 0,8. Die Überschreitungen werden weiterhin damit begründet, dass nach Meinung des Entwurfsverfassers die erforderliche Befreiung städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Weiterhin werden die Grundzüge der Planung durch die Befreiung nicht beeinträchtigt.

Die Gemeindeverwaltung sieht aufgrund der Geringfügigkeit keine Probleme in der Überschreitung der Grundflächenzahl.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Tafeläcker 1“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. 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.

Das geplante Bauvorhaben soll viergeschossig (KG, EG, OG, DG) errichtet werden. Das Kellergeschoss befindet sich ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche und ist demnach kein Vollgeschoss. Das Dachgeschoss ist laut des vorliegenden Vollgeschossnachweises ebenfalls kein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit eingehalten.

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 „Tafeläcker 1“ mit maximal 0,6 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,48 eingehalten.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der vorhandene Balkon soll auf einer Länge von 6,455 m um 2,00 m (Breite) erweitert werden. Dieser überschreitet die Baugrenze in voller Länge (11,21 m) bereits um ca. 1,25 m. Mit der ursprünglichen Baugenehmigung vom 11.04.2005 wurde hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze eine Befreiung erteilt.

Durch die geplante Erweiterung wird die Baugrenze zusätzlich auf einer Länge von 6,455 m um 2,00 m überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist aufgeführt, dass nachbarliche Interessen nicht gestört werden. Dies ist insbesondere dadurch der Fall, dass die Abstandflächen eingehalten werden.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze.

Wandhöhe und Firsthöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Nach dem Bebauungsplan „Tafeläcker 1“ darf die Wandhöhe bei Hauptgebäuden 6,25 m nicht überschreiten.

Durch die Aufstockung soll die Wandhöhe des Haupthauses künftig 6,24 m betragen. Die Wandhöhe des geplanten Dachgiebels soll künftig 9,065 m betragen. Die Festsetzung wird damit um 2,815 m überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung wurde angegeben, dass das vorhandene Einfamilienhaus bisher nur im EG und OG

als Wohnraum genutzt wurde. Der Dachraum wurde nicht genutzt, da dieser mit der Dachneigung von 18 Grad für eine Nutzung nicht ausgelegt war. Nun soll das Gebäude als Zweifamilienwohnhaus umgebaut werden. Das bestehende Dach soll zurückgebaut und durch ein neues Satteldach mit einer Neigung von 40 Grad ersetzt werden. Der vorhandene Treppenraum soll als Erschließung des Dachgeschosses beibehalten werden. Um die nötige Kopfhöhe zu erzielen und den Treppenraum nutzbar zu machen soll für diesen Teil ein Quergiebel errichtet werden. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Der Entwurfsverfasser gibt weiterhin an, dass Quergiebel bereits an mehreren Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden sind.

In der unmittelbaren Umgebung ist der Gemeindeverwaltung ein Wohnhaus mit einem vergleichbaren Quergiebel bekannt. Die Wandhöhe dieses Wohnhauses hält ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplans ein (0,74 m geringer als die Wandhöhe dieses Bauvorhabens). Die Wandhöhe des dort vorhandenen Giebels ist ca. 1,5 m geringer als der geplante Quergiebel.

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere da die Firsthöhe eingehalten ist (siehe nachfolgender Absatz), keine Probleme in der Überschreitung der maximalen Wandhöhe.

Die maximale Firsthöhe, d. h. das Maß von der Geländeoberfläche bis zur oberen Kante des Satteldachs, darf laut des Bebauungsplans „Tafeläcker 1“ eine Höhe von 11,50 m nicht überschreiten. Das Wohnhaus soll künftig eine Firsthöhe von 10,78 m aufweisen und hält diese Festsetzung damit ein.

Firstrichtung

Bei der Firstrichtung handelt es sich um die Ausrichtung des Dachfirstes. Nach dem Bebauungsplan „Tafeläcker 1“ muss die Ausrichtung waagrecht zur Straße erfolgen. Der First des derzeit vorhandenen Dachs sowie des geplanten Dachs verläuft jedoch senkrecht zur Straße.

Die Firstrichtung wird damit nicht eingehalten. In der ursprünglichen Baugenehmigung vom 11.04.2005 wurde bereits eine Befreiung hinsichtlich der abweichenden Firstrichtung erteilt.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 4 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut dem Bebauungsplan „Tafeläcker 1“ pro Wohneinheit 2 Stellplätze.

Bisher bestand eine Wohneinheit für die die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen wurden. Durch das Bauvorhaben entsteht eine zweite Wohneinheit. Damit werden insgesamt 4 Stellplätze notwendig.

Nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg würden hier ebenfalls 2 Stellplätze gefordert werden. Diese Festsetzung ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Vier der fünf benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Ein Nachbar hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
