



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

083/2023

| | | | |
|---------------|-------------|--------|------------|
| Federführung: | Bauamt | Datum: | 28.06.2023 |
| Bearbeiter: | Maike Jakob | EAPL: | 6024 |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 25.07.2023 | öffentlich |

Errichten einer Garage Fl.Nr. 241, Rathausgasse 2, 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 und Firsthöhe
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
- Dachneigung

sowie den damit verbundenen Anträgen auf Abweichung von der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg) bzgl. der Dachneigung

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugebiet I + II“ sowie im Geltungsbereich der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung Niedernberg). Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung müssen parallel eingehalten werden.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Garage und den Neubau von Abstellräumen.

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 „Altbaugebiet I + II“ beträgt die GRZ 1,0. Demnach kann in diesem Bereich das gesamte Grundstück überbaut werden. Eine Befreiung ist somit nicht notwendig. Laut den Antragsunterlagen beträgt die GRZ 0,73.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Die geplanten Abstellräume sollen teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Antrag wurde per E-Mail eingereicht und liegt der Gemeindeverwaltung daher nicht unterschrieben vor.

Begründet wurde der Antrag damit, dass die geplanten Räume denkungsgleich mit den bestehenden Nebengebäuden sind. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung, die Gebäude sind von außen nicht einsehbar, der Nachbar hat seine Zustimmung erteilt.

Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 45° und 55° betragen.

Die gleiche Dachneigung ist für Straßenrandbebauung in der Gestaltungssatzung festgesetzt. Zusätzlich wurde dort geregelt, dass Nebengebäude eine Dachneigung erhalten müssen, die eine Dachdeckung mit Biberschanzziegeln ermöglicht.

Die Garage ist mit einer Dachneigung von 18° geplant, die Abstellräume sind mit einem Flachdach geplant.

Damit wird die im Bebauungsplan festgelegte Dachneigung sowohl bei der Garage als auch bei den Abstellräumen unterschritten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Ebenfalls wird die in der Gestaltungssatzung festgelegte Dachneigung unterschritten.

Begründet wurden die Anträge damit, dass die Dachneigung von 18° vom gemeindlichen Städteplaner im Rahmen der städtebaulichen Beratung empfohlen wurde.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung.

Dachform

Die Dachform ist ausschließlich in der Gestaltungssatzung festgelegt. Diese regelt, dass Hauptgebäude ein Sattel- oder Krüppelwalmdach und Nebengebäude ein Sattel- oder Pultdach aufweisen müssen. Straßenseitig nicht einsehbare Gebäude dürfen weiterhin mit einem begrünten Flachdach errichtet werden.

Die Garage soll ein Pultdach erhalten, die Abstellräume, welche straßenseitig nicht einsehbar sind, sollen ein begrüntes Flachdach erhalten. Damit sind diese Festsetzungen eingehalten.

Höhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum obersten Punkt des Dachs.

Festsetzungen zur maximalen Höhe sind ausschließlich im Bebauungsplan „Altbaugbiet I+II“ enthalten.

Es ist geregelt, dass die maximale Wandhöhe im Baufenster, in dem die Garage errichtet werden soll, 3,80 m betragen darf. Die Wandhöhe von Nebengebäuden darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe bei Pultdächern darf maximal 3,80 m betragen.

Laut den Unterlagen soll die Garage mit einer Wandhöhe von 4,83 m und einer Firsthöhe von 7,425 m errichtet werden. Die Abstellräume sollen eine Wandhöhe von 2,73 m aufweisen.

Damit wird sowohl die Wandhöhe bei der geplanten Garage um 1,03 m überschritten. Die

Firsthöhe der Garage soll um 3,625 m überschritten werden. Die Wandhöhe der Abstellräume sollen um 0,23 m überschritten werden.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der maximalen Wand- und Firsthöhe. Grund hierfür ist, dass die Garage in einem Baufenster für Wohngebäude errichtet werden soll und städtebaulich an dieser Stelle somit ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 3,80 m und mit einem Satteldach (45° und 55°) möglich wäre. Weiterhin ist im Bebauungsplan „Altbaugelände I + II“ in diesem Bereich kein einheitliches Schema für die Höhe der Gebäude erkennbar. Insbesondere in den gegenüberliegenden, sowie in den „benachbarten“ Baufenstern (östlich und westlich) können Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,60 m errichtet werden.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden durch dieses Bauvorhaben insgesamt 3 Stellplätze errichtet. Der Antragsteller benötigt zusätzlich zu den o. g. Befreiungen die Genehmigung einer Abweichung von der GaStellV. Es soll § 2 GaStellV (Zu- und Abfahrten 3,00 m; Stauraum 3,00 m) nicht eingehalten werden. Über diese beantragten Abweichungen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.

Nachbarteilnahme

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
