



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

074/2019

Federführung:	Bauamt	Datum:	21.06.2019
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	02.07.2019	öffentlich

### **Erneuerung eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen Fl.-Nr. 193, Schulstr. 3, 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

- Überschreitung der Baulinie und
- die Abweichung der Dachneigung für den Nebenbau

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altbaugelände I+II“.

Es soll das ältere Anwesen in der Schulstr. 3 abgerissen und durch einen Neubau mit 2 Wohneinheiten ersetzt werden. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines neuen Gebäudes an gleicher Stelle vor. Das Grundstück Fl.Nr. 194 hat eine Größe von 695 m<sup>2</sup>, damit ist die Vorgabe des Bebauungsplanes von 175 m<sup>2</sup> Grundstückgröße je Wohnung (ings.525 m<sup>2</sup>) erfüllt.

Für das geplante Vorhaben wird mit der vorhandenen Bebauung die Vorgabe der GRZ mit 0,63 (B-Plan 1,0) und die GFZ mit 0,47 (1,6) eingehalten. Ebenso die Wandhöhe mit 6,34 (B-Plan 6,60) und die Dachneigung für das Hauptgebäude mit 50° (B-Plan 45° - 55°).

Das Nebengebäude mit den Maßen 4,82 m x 4.75 m soll mit einer Befreiung von der Dachneigung mit 6° (B-Plan 45° – 55°) errichtet werden. Ebenso wird die Baugrenze mit 27 cm überschritten. Im Befreiungsantrag wird dies begründet, dass das schmale Baufenster mit 7,00 m um diese 27 cm überschritten werden soll, um einen funktionierenden Grundriss zu erreichen.

Für das Bauvorhaben werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Es sind dann mit dem Wohnhaus Schulstr. 3a insgesamt 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden.

Vom Städtebauberater Herrn Tropp wurde in einer mündlichen Stellungnahme gefordert, dass die Dachseite im Norden auch mit einem Dachvorsprung gebaut werden soll. Der Planer

begründet die innenliegende Rinne damit, dass die Brandschutzrichtlinien der Brandwand nur mit dieser Bauweise erfüllt sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---