



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

115/2019

Federführung:	Bauamt	Datum:	22.11.2019
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	03.12.2019	öffentlich

Neubau eines Einfamilienwohnhauses Fl.Nr. 201, Schulstr. 5, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

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

Wegen der Überschreitung der

- Baugrenze und
- des 2. Vollgeschosses (Quergiebel)

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

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

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Auf dem Baugrundstück wurde schon vor längerer Zeit das Wohnhaus abgerissen und die Antragsteller wohnen in einem Nebengebäude. Dieses Nebengebäude soll nach dem Neubau des Wohnhauses abgerissen werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes mit der GRZ von 0,62 (1,0) und die GFZ mit 0,53 (1,6) werden eingehalten. Auch die Dachneigung mit 45° entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes (45° - 55°).

Im Bebauungsplan „Altbaugelände I+II“ ist das Haupthaus mit einer II gekennzeichnet, während der Quergiebel nur mit einer I gekennzeichnet ist. Das frühere Gebäude war insgesamt auch 2-geschossig. Von der Verwaltung wird davon ausgegangen, dass dieser Fehler bei der Erstellung des Bebauungsplanes entstanden ist. Hier wird entsprechend eine Befreiung beantragt.

Das Baufenster wird mit dem Haupthaus mit 1,00 m im Süden überschritten (Länge ca. 7,00 m). Durch die Überschreitung wird im Erdgeschoß der Wohnbereich etwas vergrößert, die Kinderzimmer im OG haben dadurch mehr Wohnfläche.

Das Vorhaben wurde mit dem Ortsplaner abgestimmt. Es sind nach der Gestaltungssatzung rote

Ziegel aufzubringen.

Ebenso wurde das Vorhaben dem Landratsamt Obernburg besprochen.

Die Unterschriften der beteiligten Nachbarn liegen vor.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
