



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

014/2021

Federführung:	Bauamt	Datum:	22.02.2021
Bearbeiter:	Uwe Bartl	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2021	öffentlich

Neubau eines Einfamilienwohnhauses Fl.Nr. 11612, Fachrainstr. 49, 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

- der Dachneigungen für das Gebäude an der Fachrainstr. und dem Anbau zum Main,
- der Traufhöhe des Gebäudes entlang der Fachrainstraße,
- der Überschreitung der Baugrenze mit Dachterrasse,
- für den Bau eines Swimmingpools und
- Abweichung vom Stauraum vor dem Hauptgebäude (Garage),

werden Befreiungen nach § 31. Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südl. Ortsrand“.

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss der bisherigen Bebauung und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, d.h. straßenseitig wie die bisherige Bebauung, zum Main hin ein zweigeschossiger Anbau.

Das Gebäude entlang der Fachrainstraße wird abweichend vom Bebauungsplan wieder neu erstellt, es wird dem abgerissenen Gebäude angeglichen. Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 35°- 44° und eine Traufhöhe von 4,0m vorgeschrieben. Das neue Gebäude hat eine Dachneigung von 46° und eine Traufhöhe von 4,14m. Diese Änderungen wurden auf Wunsch des nördlichen Nachbarn vorgenommen, um eine Verschattung der bestehenden Photovoltaikanlage zu vermeiden.

Der Anbau zum Main wird mit 2 Vollgeschossen errichtet. Dabei erhält der Anbau ein Pultdach von 8° Dachneigung und die Dachterrasse im Obergeschoss überschreitet die Baugrenze im Osten mit 1,64m. Wegen der abweichenden Dachform des Anbaues wurden bereits Vorgespräche mit dem LRA Obernburg geführt.

Im Zuge des Neubaus wird ein Swimmingpool mit den Maßen 4,30m x 7,70m außerhalb der Baugrenze gebaut.

Die GRZ mit 0,40 (B-Plan 0,4) wird eingehalten, ebenso die GRZ 1 mit 0,49. Die GFZ beträgt 0,29 (B-Plan 0,4) und wird ebenfalls eingehalten.

Für das Bauvorhaben werden 3 Stellplätze errichtet. Im Hauptgebäude entstehen 2 Stellplätze als Garage und 1 Stellplatz im Carport. Hier wird eine Befreiung von der GaStellVO erteilt, da zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Straße keine Zu- oder Abfahrt in einer Länge von 3,00 m vorhanden ist.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
