



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

102/2021

Federführung:	Bauamt	Datum:	16.09.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	21.09.2021	öffentlich

Anbau zur Wohnraumerweiterung an einem Einfamilienwohnhaus Fl.Nr. 5914/7, Limesweg 6, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

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

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Römer- und Bietstraße“. Der Antragsteller beabsichtigt ein Anbau zur Wohnraumerweiterung an einem Einfamilienwohnhaus.

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 Bebauungsplan „Zwischen Römer- und Bietstraße“ beträgt die GRZ im WA 1 0,45.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. D. h. die GRZ II, welche die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück enthält, beträgt maximal 0,68 im WA 1.

Die GRZ I, welche lediglich das Hauptgebäude, den Anbau und die Terrasse umfasst, überschreitet mit 0,449 nicht die vorgegebene GRZ I. Die GRZ II wird mit 0,65 ebenfalls nicht überschritten.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Zwischen Römer- und Bietstraße“ mit 1,0 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,63 eingehalten.

Firsthöhe

Die Firsthöhe ist mit maximal 11,00 m festgesetzt.

Der geplante Anbau soll mit einer Firsthöhe von 6,41 m errichtet werden und hält somit die Festsetzungen ein.

Baugrenze

Der Anbau wird auf die Grundstücksgrenze zum Nachbarn gestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg, Herrn Kapraun, zählen die Häuser dort noch als Kettenhäuser, weshalb eine Grenzbebauung laut Bebauungsplan zulässig ist.

Durch den Anbau muss das bisherige Carport abgerissen und neu gebaut werden. Das Carport soll vor dem Anbau errichtet werden und überschreitet mit dem Dach die Baugrenze um 2,00 Meter. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 1,00 Meter eingehalten und die Stützen des Carports bleiben hinter der Baugrenze. Laut Bebauungsplan sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von Gartenhütten nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Für die Überschreitung der Baugrenze durch das Carport wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Stellplätze

Durch den Neubau des Carports wird der eine Stellplatz in Richtung Straße verschoben, so dass wieder zwei Stellplätze vorhanden sind.

Nachbarbeteiligung:

Die seitlich angrenzenden Grundstückseigentümer haben laut Aussage des Bauherrn dem Bauvorhaben mündlich zugestimmt. Eine schriftliche Zustimmung liegt von keinem Nachbarn vor.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
