



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.06.2022
Beginn:	19:48 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort:	Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Ausschussmitglieder**

Bieber, Udo  
Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Niebauer, Janet  
Oberle, Hannelore  
Reinhard, Peter  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Jakob, Maike

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Ausschussmitglieder**

Linke, Thomas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| <b>1</b> | Aufstellen von zwei Tiny Houses<br>Fl.Nr. 2000/116, Lerchenweg 6, Niedernberg                       | <b>059/2022</b> |
| <b>2</b> | Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses<br>Fl.Nr. 2000/20, Amselweg 3, Niedernberg | <b>052/2022</b> |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:48 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 10.05.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 10:0; Stimmenthaltungen: -).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Aufstellen von zwei Tiny Houses Fl.Nr. 2000/116, Lerchenweg 6, Niedernberg</b>
--------------	---

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und den damit verbundenen Anträgen auf Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung bzgl.

- Abstandsflächen

und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
- Dachneigung
- Firstrichtung

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis:      Ja: 10    Nein: 0**

### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand Ostteil“. Die Antragstellerin beabsichtigt die Aufstellung von zwei Tiny Houses.

### **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 „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich die Hauptgebäude (Obergrenze = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze 0,4 + 50 % = 0,6).

Die GRZ I beträgt laut den Bauunterlagen 0,18; die GRZ II 0,37. Damit werden die Festsetzungen eingehalten.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass zwingend ein Vollgeschoss errichtet werden muss. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Das geplante Bauvorhaben soll eingeschossig errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit eingehalten.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ mit maximal 0,5 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,18 eingehalten.

#### Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Die Baugrenze wird mit der Errichtung der beiden Tiny Houses eingehalten. Allerdings ist beabsichtigt durch die Aufstellung der beiden Gartenhäuser an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze die Baugrenze zu überschreiten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Im Antrag ist angegeben, dass die maximale Länge der Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht überschritten wird (max. 9,00 m je Grundstücksgrenze, max. 15,00 m insgesamt, hier: an zwei Grundstücksgrenzen jeweils 4,00 m) und dass hierdurch eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht stattfindet.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze durch die Gartenhäuser.

#### Dachneigung, Dachart und Firstrichtung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 32° und 42° betragen. Diese wurde beim Tiny House 1 mit 12° unterschritten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Begründet ist die Beantragung der Befreiung dadurch, dass Tiny Houses zeitlich begrenzte Bauten sind. Ebenfalls handelt es sich um Fertighäuser deren Dachneigung nicht veränderbar ist. Ausnahmen seien aus diesem Grund zulässig. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Dachneigung. Das Tiny House 2 hält die vorgeschriebene Dachneigung mit 35° ein.

Bei beiden Tiny Houses wurde die vorgeschriebene Dachart (Satteldach) eingehalten.

Die festgelegte Firstrichtung wird durch das Bauvorhaben nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Als Begründung ist angegeben, dass die zwei Gebäude unter Einhaltung der vorgegebenen Firstrichtung nicht sinnvoll auf dem Grundstück platziert werden können. Durch die Einhaltung würde die qualitative Nutzung des Grundstücks drastisch verringert werden. Ebenfalls ist angegeben, dass es sich um zeitlich begrenzte Bauten handelt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme mit der Erteilung dieser Befreiung.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe gibt den Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Traufe an. Diese ist im Bebauungsplan mit 3,50 m festgesetzt. Die Festsetzung wird mit 3,08 m (Tiny House 1) bzw. 2,69 m (Tiny House 2) eingehalten.

#### Abstandsflächen

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Dies ergibt das Maß „H“. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, aber mindestens 3,00 m.

Demnach muss von jeder Seite der beiden Tiny Houses eine Abstandsfläche von 3,00 m eingehalten werden. Diese müssen auf dem Grundstück liegen. Dies ist hier eingehalten.

Jedoch dürfen sich Abstandsflächen grundsätzlich nicht überdecken (Art. 6 Abs. 3 BayBO).

Der Antragsteller beauftragt die Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung im Hinblick auf Art. 6 Abs. 3 BayBO. Beim Aufstellen der Tiny Houses überschneiden sich deren Abstandsflächen an zwei Punkten in geringem Umfang. Als Begründung wurde angegeben, dass die Gebäude unter Einhaltung der sonstigen Vorschriften (z. B. Baugrenze) nicht so auf dem Grundstück platziert werden können, dass sich die Abstandsflächen nicht überschneiden. Dadurch würde die qualitative Nutzung des Grundstücks drastisch verringert werden.

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen Abweichungen von Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zulassen. Diese Abweichungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme mit der Überschneidung der Abstandsfläche.

Die Gartenhäuser sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, da es sich hierbei um Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von unter 9,00 m (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO) handelt.

#### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zwei Stellplätze, da es sich um zwei Wohneinheiten bis einschließlich 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche handelt. § 3 Nr. 1 Buchstabe b) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

#### Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

#### Befristung

Die Antragstellerin beantragt, nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung, analog eines gleichgelagerten Falls, die Befristung der Baugenehmigung auf maximal 10 Jahre. Hintergrund ist der städtebauliche Aspekt. Die Tiny Houses fügen sich nicht in die umgebene Bebauung ein, jedoch schafft die Nutzung des Baugrundstücks Wohnraum und nutzt das brachliegende Baugrundstück.

<b>TOP 2</b>	<b>Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses Fl.Nr. 2000/20, Amselweg 3, Niedernberg</b>
--------------	---

#### 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.

- Grundflächenzahl

- Traufhöhe
- überbaubare Grundstücksfläche, hier: Baulinie und Baugrenze
- Gestaltung der Gaube, hier: Quergiebel mit Flachdach

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0**

### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand Ostteil“. Die Antragsteller beabsichtigen die Erweiterung und Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses.

### 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 „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze  $0,4 + 50\% = 0,6$ ).

Die GRZ I beträgt 0,47 und wird demnach um 0,07 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 29,41 m<sup>2</sup>. Die GRZ II wird um 0,02 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von insgesamt 7,76 m<sup>2</sup>.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In diesem Antrag wurde erläutert, dass auf Wunsch der Bauherren nach einem Freisitz und Gartenhaus im südlichen Gartenbereich errichtet werden soll. Dies, sowie der Nachweis der Stellplätze ist der Grund, dass die zulässige Grundfläche überschritten werden soll.

Ein Teil der Überschreitung kommt von der Terrasse, welche erhoben ist und aufgrund dessen in die GRZ I eingerechnet wurde.

Vergleichbare Fälle sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt.

### Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass zwingend ein Vollgeschoss errichtet werden muss. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Kellergeschosse sind nur dann Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Das geplante Bauvorhaben soll dreigeschossig (UG, EG, DG) errichtet werden. Das Untergeschoss sowie das Dachgeschoss ist jeweils kein Vollgeschoss. Die Festsetzung des Bebauungsplans bzgl. der Vollgeschosse ist eingehalten.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nörd-

licher Ortsrand Ostteil“ mit maximal 0,5 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,47 eingehalten.

#### Baulinie und Baugrenze

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Durch den Anbau des Treppenhauses wird die Baulinie überschritten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung wurde angegeben, dass dies der Fall ist um das Dachgeschoss als zweite Wohnung nutzbar zu machen. Ebenfalls bezieht sich der Antragsteller auf die Überschreitung der Baulinie auf dem Grundstück Amselweg 1.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiten. Durch die Errichtung des Freisitzes mit Gartenhaus soll die südliche Baugrenze überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baulinie sowie der Baugrenze, da es hier bereits vergleichbare Abweichungen in diesem Gebiet gibt.

#### Gaube

Der Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ lässt Sattel- bzw. Walmdach-Einzelgauben zu. Die Breite einer Gaube darf maximal 1,50 m betragen; insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen für das neue Dachgeschoss geplant anstelle von Einzelgauben einen Quergiebel in einer Breite von 3,85 m zu errichten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Einen direkt vergleichbaren Fall gibt es nicht. Quergiebel sind bei anderen Bauten bereits vorhanden, allerdings nicht in Flachdachausbildung.

#### Traufhöhe des Quergiebels

Die Traufhöhe gibt den Abstand zwischen dem Bodenniveau und der Dachtraufe (Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut) an. Im vorliegenden Bebauungsplan ist diese mit 3,50 m festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Satteldachs wird diese Festsetzung mit 3,35 m eingehalten. Im Bereich des Quergiebels ist eine Traufhöhe von 5,55 m beabsichtigt. Grund hierfür ist die ebenfalls vom Bebauungsplan abweichende Dachart des Quergiebels (Flachdach). Diese Traufhöhe überschreitet jedoch nicht die Firsthöhe (höchste Punkt des Hauses) des geplanten Satteldachs (6,32 m).

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Für die Flachdachausbildung des Quergiebels sind keine Vergleichsfälle bekannt. Die Firsthöhe von anderen Bauten wird durch die Errichtung des Flachdachs nicht überschritten.

#### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 3 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Ein Stellplatz wird auf dem Garagengrundstück (Fl.Nr. 2000/33) nachgewiesen. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 4 Stellplätze. § 3 Nr. 1 Buchstabe a) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

#### Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in