



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

057/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	09.05.2022
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	12.07.2022	öffentlich

Aufstellen von zwei Tiny Houses, Befreiung Baugrenze Fl.Nr. 2000/116, Lerchenweg 6, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im Rahmen des Bauantrag (Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in der Sitzung vom 07.06.2022) das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

Dem in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.06.2022 vorgelegten Antrag auf Baugenehmigung für die Aufstellung von zwei Tiny Houses legte die Architektin fehlerhafte Pläne in Bezug auf die Baugrenze zugrunde.

Das Landratsamt Miltenberg verlangte mit Schreiben vom 20.06.2022 die Nachreichung eines Antrags auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze sowie die Nachreichung eines Korrekturplans mit Einzeichnung des korrekten Verlaufs der Baugrenze.

Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ging am 23.06.2022 bei der Gemeinde Niedernberg ein. Die korrigierten Pläne wurden bereits im Original beim Landratsamt Miltenberg eingereicht, die digitalen Pläne gingen am 24.06.2022 bei der Gemeinde Niedernberg ein.

Fehlerhafte Pläne

In den fehlerhaften Plänen wurde die Baugrenze nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt dargestellt, weshalb es dort so aussah als würde durch die beiden Tiny Houses die Baugrenze nicht überschritten werden. Lediglich die beiden Gartenhütten befanden sich auf den vorgelegten Plänen außerhalb des Baufensters. Hierfür verlangte die Gemeindeverwaltung ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, welcher am 12.05.2022 nachgereicht wurde. Der Bau- und Umweltausschuss erteilte in seiner Sitzung am 07.06.2022 für den Bauantrag inkl. der beantragten Abweichung sowie der beantragten Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen.

Korrigierte Pläne

In den korrigierten Plänen wurde der tatsächliche Verlauf der Baugrenze dargestellt. Der Standort der Bauvorhaben auf dem Grundstück wurde bei der Neuerstellung des Lageplans nicht verändert. Jedoch überschreiten sowohl die beiden Tiny Houses als auch die Gartenhäuser die Baugrenze.

Für die Überschreitung der Baugrenze wurde nun noch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingereicht.

Tiny Houses

Im Antrag ist angegeben, dass die Tiny Houses parallel zur Straße aufgestellt werden sollen. Die Baugrenze verläuft allerdings schräg zur Straße. Aus diesem Grund findet eine Überschreitung der Baugrenze statt. Ebenfalls ist angegeben, dass es sich um zeitlich begrenzte Bauten handelt und in der direkten Umgebung bereits Überschreitungen der Baugrenze vorhanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand Ostteil“ wurden bereits Befreiungen in Bezug auf die Baugrenze erteilt, jedoch sind diese aufgrund der Art des Bauvorhabens (Tiny Houses) nicht direkt vergleichbar. Die Gemeindeverwaltung sieht aufgrund der zeitlichen Befristung keine Probleme in der Erteilung der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch die Tiny Houses.

Gartenhäuser

Im Antrag ist angegeben, dass die beiden Gartenhäuser grenzständig und somit zum überwiegenden Teil außerhalb der Baugrenze errichtet werden sollen. Der Antrag wurde damit begründet, 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. Der Bau- und Umweltausschuss hat hierzu bereits einer Befreiung zugestimmt. Mit den jetzigen Lageplänen hat sich die Überschreitung erhöht. Aufgrund dessen wird eine neue Zustimmung benötigt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze durch die Gartenhäuser.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
