



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

119/2022

Federführung:	Bauamt	Datum:	16.09.2022
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	04.10.2022	öffentlich

### **Aufstockung und Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses Fl.Nr. 6155, Lindenstraße 27, Niedernberg**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zum o. g. Bauvorhaben und dem damit verbundenen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl.

- Dachart
- Dachneigung

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“. Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung und Erweiterung eines vorhandenen 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 „Nordwestlicher Ortsrand“ beträgt die GRZ 0,4.

Die GRZ beträgt laut den Bauunterlagen 0,34. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

#### **Anzahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden müssen („E+1“). 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 Wohnhaus hat insgesamt vier Geschosse (KG, EG, OG, DG). Das Kellergeschoss befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche und ist demnach kein Vollgeschoss. Das Dachgeschoss ist

laut des vorliegenden Vollgeschossnachweises ebenfalls kein Vollgeschoss. Die Anzahl der maximalen Vollgeschosse ist somit eingehalten.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ mit 0,8 festgelegt. Bei der Berechnung der GFZ werden grundsätzlich nur die Flächen der Vollgeschosse berücksichtigt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch folgende Regelung festgesetzt: „Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden ganz mitgerechnet.“ Damit werden die Flächen aller Aufenthaltsräume, auch in Nichtvollgeschossen, berücksichtigt.

Bei der Berechnung wurden die Flächen der Vollgeschosse (EG und OG) sowie die Flächen des DG (Nichtvollgeschoss) berücksichtigt. Das Kellergeschoss enthält keine Aufenthaltsräume und wird daher nicht mitberechnet. Die GFZ beträgt 0,73. Damit wird diese Festsetzung des Bebauungsplans eingehalten.

#### Dachart, Dachneigung

Im vorliegenden Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ wurde die Dachart Satteldach und eine Dachneigung 32° – 42° festgelegt. Hievon wurde aufgrund des Flachdachs des geplanten Anbaus eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Der Anbau zwischen Garage und Wohnhaus, über dem bestehendem Anbau, soll mit einem Flachdach errichtet werden. Dies wurde damit begründet, dass ein Satteldach gemäß dem vorderen Teil des Gebäudes aufgrund der anfallenden Abstandsflächen für den rückwärtigen Teil des Gebäudes nicht möglich ist. Es müssten Abstandsflächen mit einer Tiefe von ca. 1,20 m bzw. 0,76 m auf die komplette Gebäudelänge vom Eigentümer der Fl-Nr. 6158 übernommen werden. Zudem würde ein Satteldach für diesen Bereich die geplante Baumaßnahme erheblich verteuern und wäre damit für den Bauherrn nicht zu realisieren. Weiterhin ist im Antrag angegeben, dass sich das Bauvorhaben der vorhandenen Bebauung einfügt und die Erteilung der Befreiung städtebaulich vertretbar ist, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung dieser Befreiung, da der Anbau straßenseitig nicht einsehbar ist.

#### Abstandsflächen

Bei der Errichtung bzw. Erweiterung eines Gebäudes sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 1 bis 5 BayBO zu beachten. Grundsätzlich sind demnach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten welche auf dem Grundstück selbst liegen müssen.

Eine Ausnahme hiervon ist in Art 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO festgelegt. Diese besagt, dass Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die östliche Abstandsfläche ragt minimal (nicht über die Hälfte heraus) in die Lindenstraße hinein.

Eine weitere Ausnahme ist in Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO festgelegt. Demnach dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt (Abstandsflächenübernahme). Diese Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.

Für die nördliche Abstandsfläche liegt eine Abstandsflächenübernahme des angrenzenden Grundstückseigentümers (Fl. Nr. 6155/1) vor.

#### Stellplätze

Auf dem Grundstück werden drei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 2 Stellplätze pro

Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup>. Durch die Baumaßnahme entsteht eine neue Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup>. Für die bereits bestehende Wohneinheit aus 1957 müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden, da diese damals nicht gefordert wurden. Dadurch, dass die ursprüngliche Wohneinheit baulich nicht verändert wird hat dies Bestandschutz. Demnach müssen lediglich 2 Stellplätze für die neue Wohneinheit errichtet werden.

§ 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Nachbarteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---