



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

037/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	10.03.2023
Bearbeiter:	Maike Jakob	EAPL:	6024

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	28.03.2023	öffentlich

Neubau eines Einfamilienwohnhauses Fl.Nr. 5885/2, Michael-Groß-Straße 1, Niedernberg

Vorschlag zum Beschluss:

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

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Das geplante Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Somit wird für die Prüfung des Bauvorhabens § 34 BauGB herangezogen. Demnach gilt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung ist grundsätzlich nicht genauer definiert, da dies auf die spezielle Situation vor Ort ankommt. In diesem Fall wurden die Grundstücke auf der gleichen Straßenseite (Hausnummern 3 bis 9) zu den Maßen herangezogen, da diese ein einheitliches Straßenbild abgeben. Die östlich angrenzenden Grundstücke (ab Hausnummer 11) weichen von diesem einheitlichen Straßenbild ab und werden deshalb im Folgenden nicht in die Beurteilung mit einbezogen.

Art der baulichen Nutzung

In § 34 Abs. 2 BauGB ist geregelt, dass, falls die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach beurteilt wird, ob es in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. In der unmittelbaren Umgebung sind Wohnhäuser gebaut. Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich „Dorfgebiet“ festgesetzt. Dorfgebiete dienen unter anderem dem Wohnen, weshalb das geplante Einfamilienwohnhaus sich in die Art der baulichen Nutzung einfügt.

Maß der baulichen Nutzung

Hierzu zählt insbesondere die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlage.

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.

Laut dem vorliegenden Bauantrag beträgt die GRZ I 0,28; die GRZ II, welche auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Zufahrten, etc. umfassen, beträgt 0,56.

In der näheren Umgebung sind einige ältere Gebäude errichtet, für die keine Bauakten vorhanden sind oder für die in den vorhandenen Bauakten keine Aussage zur Grundflächenzahl getroffen wurde.

Die Grundflächenzahlen (GRZ I) der Grundstücke der unmittelbaren Umgebung wurden über das Geodateninformationssystem grob ermittelt. Danach sind dort Grundflächenzahlen (GRZ I) zwischen 0,16 und 0,27 vorhanden.

Nach Meinung der Gemeindeverwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Bebauung der unmittelbaren Umgebung ein.

Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einberechnet werden hierbei lediglich die Vollgeschosse. 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.

Im vorliegenden Fall beträgt die GFZ 0,43 (zwei Vollgeschosse: Erdgeschoss und Obergeschoss).

Auch hier liegen bzgl. der Gebäude in der umgebenden Bebauung keine Daten vor. Ob die Gebäude ein- oder zweigeschossig sind, lässt sich nicht abschließend beurteilen.

Wandhöhe und Firsthöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Die Wandhöhe des Einfamilienwohnhauses soll 6,17 m betragen.

Die Wandhöhen der Häuser der unmittelbaren Umgebung überschreiten 4 Metern nicht. Das geplante Gebäude fügt sich an dieser Stelle nicht ein.

Die Firsthöhe, d. h. das Maß von der Geländeoberfläche bis zur oberen Kante des Satteldachs, soll 8,01 m betragen. Hier liegen ebenfalls bzgl. der Gebäude in der umgebenden Bebauung keine Daten vor. Die Firsthöhe fügt sich nach Einschätzung der Verwaltung ein.

überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie)

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Auf eine Baulinie dagegen muss zwingend gebaut werden.

In der unmittelbaren Umgebung ist faktisch eine Baulinie vorhanden. Diese verläuft mit einem Abstand von ca. 3,4 m zur Straße. Im vorliegenden Fall soll das Einfamilienhaus mit einem Abstand von 2,50 m zur Straße errichtet werden.

An dieser Stelle wäre ebenfalls eine Abweichung von der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg sind 2 Stellplätze notwendig. Diese Festsetzung ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein:
