



GEMEINDE NIEDERNBERG

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.11.2018
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 19:55 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Buhler, Siegmund
Falinski, Julia
Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Scheuring, Josef
Seitz, Eugen
Wenzel, Alexander

Ab TOP 1

Schriftführer/in

Bartl, Uwe

Verwaltung

Debes, Marion

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Reinhard, Peter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| 1 | Wohnhausneubau
Fl.Nr. 11829, Hauptstr. 69, Niedernberg | 159/2018 |
| 2 | Nachgenehmigung einer Garage und eines Freisitzes auf Grund ge-
änderter Ausführung
Fl.Nr. 11300/1, Waldweg 3, Niedernberg | 161/2018 |
| 3 | Nutzungsänderung Gewerbefläche zu Stehimbiss
Fl.Nr. 6933, Römerstr. 16, Niedernberg | 162/2018 |
| 4 | Bebauungsplan Altbauggebiet I+II Nr. 11.12; Bebauungsplanänderung
auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Billigungsbeschluss | 165/2018 |
| 5 | Mitteilung über isolierte Befreiung | 153/2018 |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:30 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 16.10.18 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Wohnhausneubau Fl.Nr. 11829, Hauptstr. 69, Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

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

Für die Errichtung von 3 Dachfenstern auf einer Dachfläche und der Dachneigung wird eine Befreiung nach § 8 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt in einem Bereich für den es keinen Bebauungsplan gibt. Der Wohnhausneubau liegt jedoch im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg.

Die Antragsteller beabsichtigen das vorhandene Scheunengebäude abzureißen und in gleicher Kubatur ein Wohnhaus zu errichten. Das neue Gebäude wird nur noch auf einer Seite an die Grenze gebaut mit einer Durchfahrt um die Stellplätze im hinteren Bereich anfahren zu können. Die Zufahrt und Erschließung sind über das Grundstück, Fl.Nr. 11828, Hauptstr. 69 und 69a vorgesehen.

Die Dachneigung für das neue Wohngebäude beträgt 40° und wird dem Bestand angepasst. Die Dacheindeckung wird mit rotbraunen Frankfurter Pfannen erfolgen. Das Gebäude wird nach den Berechnungen des Planers 2-geschossig, da es der Kubatur des Scheunengebäudes angepasst wird. Auf den beiden Dachflächen werden jeweils 3 Dachfenster eingebaut, für eine bessere Belichtung und Belüftung. Nach der Gestaltungssatzung ist nur 1 Dachfenster je Dachfläche zulässig. Da die Dachflächen in der Hinterliegerbebauung liegen, kann hier einer Befreiung von der Gestaltungssatzung zugestimmt werden.

Die GRZ beträgt 0,602 und die GFZ 0,586. Da es keine Vorgaben gibt, können vergleichbar die Vorgaben des Bebauungsplanes „Altort“ herangezogen werden. Hier sind eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 1,6 zulässig.

Es werden im hinteren Teil des Grundstückes 2 zusätzliche Stellplätze neu geschaffen.

Die Unterschriften der beteiligten Nachbarn liegen vor.

TOP 2	Nachgenehmigung einer Garage und eines Freisitzes auf Grund geänderter Ausführung Fl.Nr. 11300/1, Waldweg 3, Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

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

Wegen den Abweichungen von der Firsthöhe, der Dachneigung und der Länge der Grenzbebauung werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“

Dem Antragsteller wurde im Jahre 2001 eine Genehmigung für den Neubau einer Doppelgarage erteilt. Im Laufe der Jahre hat der Antragsteller bauliche Veränderung vorgenommen. Diese sollen mit dem vorliegenden Bauantrag nachgenehmigt werden.

Es wurde ein neues Garagendach aufgebracht und ein Freisitz angebaut. Die Garage hat eine Grundfläche von 36,35 m² und der Freisitz 15,63 m².

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ gelten für Nebengebäude folgende Vorschriften (15.01.1963):

- Länge der Grenzbebauung 6,50 m
- Erdgeschoßhöhe 2,50 m
- Firsthöhe 5,10 m
- Kniestock 0,75 m
- Traufhöhe 3,25 m
- Satteldach 28°- 32°

Das Garagengebäude hat eine Firsthöhe von 5,69 m und überschreitet die festgesetzte Höhe um 0,59 m. Ebenfalls liegt eine Überschreitung der Dachneigung mit 35° vor. Die Länge der Grenzbebauung beträgt 10,41 m (6,90 m genehmigte Grenzgarage und 3,50 m Freisitz). Hier liegt eine Überschreitung von 5,41 m vor (nach dem Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ist zwischenzeitlich eine Grenzbebauung von 9,00 m zulässig).

Die Überschreitung der Grenzbebauung kann auf den angrenzenden Nachbargrundstücken durch die Übernahme von Abstandsflächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern übernommen werden. Die Übernahmeerklärungen der Abstandsflächen liegen schriftlich vor.

Das Landratsamt Obernburg hat eine nachträgliche Genehmigung, bei entsprechender Übernahme der Abstandsflächen und ordnungsgemäßer Bauantragstellung, in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 31.07.2018 wird von einem benachbarten Grundstückseigentümer mitgeteilt, dass der Freisitz im Sommer und im Winter als Aufenthalts- und Fernsehraum genutzt wird. Er stellt dar, dass insbesondere in den Sommermonaten die Beeinträchtigungen durch den Lärm nicht mehr tragbar wären. Dieses Schreiben wurde dem Gemeinderat Niedernberg überlassen.

Die Unterschriften der angrenzenden Nachbarn liegen vor.

TOP 3	Nutzungsänderung Gewerbefläche zu Stehimbiss Fl.Nr. 6933, Römerstr. 16, Niedernberg
--------------	--

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich für den es keinen Bebauungsplan gibt.

Die Antragsteller beabsichtigen den bisher genutzten Gewerberaum als Stehimbiss umzubauen.

Der Bereich unterteilt sich in den Gastbereich mit 9,97 m², Kochbereich mit 9,20 m², Toilette mit 3,60 m² und dem Flur mit dem 2. Rettungsweg mit 8,99 m².

Nach dem Umbau wird der bisherige Verkauf aus einem Imbisswagen im Hof eingestellt.

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernberg ist für den Gastraum 1 Stellplatz erforderlich. Dieser besteht auf der Nordseite im Grundstück. Nach dem Bauplan wird ein Abluftkamin an der Südseite hinter der Küche an der Außenwand (bis Firsthöhe) angebaut.

Die Unterschrift des Miteigentümers liegt vor.

TOP 4	Bebauungsplan Altbaugelände I+II Nr. 11.12; Bebauungsplanänderung auf Fl.Nr. 243, Hauptstraße 50+52 - Billigungsbeschluss
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 14.11.2018. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Altbaugelände I+II“ unter der Nr. 11.12 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll auf der Fl.Nr. 243 die Wohnbebauung auf der südlichen Grundstücksseite erweitert werden.

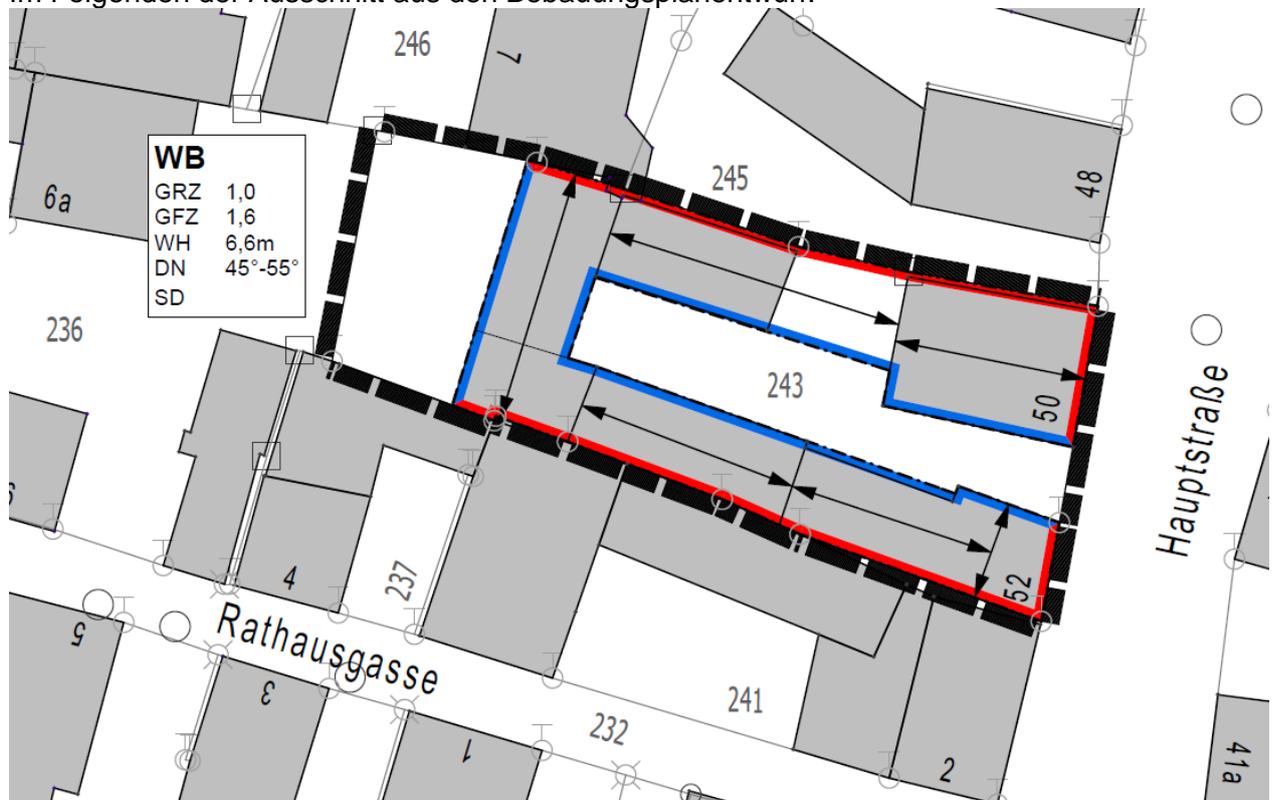
Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 21.09.2018 bekannt gemacht. Im beschleunigten Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung von Nöten.

Im hinteren Bereich ist ein bestehendes Gebäude, weshalb im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein Baufenster hierfür eingezeichnet wurde. Unter dem Strich wird durch den Wegfall des Scheunenbaufensters (gelber Bereich, ca. 130 m²) und der Erweiterung um das geplante Baufenster (blauer Bereich, ca. 75 m²) eine Reduzierung der Bauflächen erreicht.



Im Rahmen des Bauantrags muss der Eigentümer für den Nachweis von ausreichend Stellplätzen sorgen.

Im Folgenden der Ausschnitt aus den Bebauungsplanentwurf:



Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung eines Gartenhauses
Fl.Nr. 7575/53, Nelkenweg 8, 63843 Niedernberg

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer