



**GEMEINDE NIEDERBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.07.2019  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 20:30 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Ausschussmitglieder**

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

### **Schriftführer/in**

Bartl, Uwe

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

### **Ausschussmitglieder**

Reinhard, Peter

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |          |  |                 |
|----------|--|-----------------|
| <b>1</b> | Mitteilung über isolierte Befreiung  | <b>069/2019</b> |
| <b>2</b> | Anzeige der Beseitigung von baulichen Anlagen  | <b>072/2019</b> |
| <b>3</b> | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Stellplatz<br>Fl.Nr. 11582/1, Fachrainstr. 54a, Niedernberg | <b>077/2019</b> |
| <b>4</b> | Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung<br>Fl.Nr. 125, Quergasse 2, Niedernberg                         | <b>073/2019</b> |
| <b>5</b> | Erneuerung eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen<br>Fl.-Nr. 193, Schulstr. 3, Niedernberg                           | <b>074/2019</b> |
| <b>6</b> | Errichtung einer Schießanlage<br>Fl.Nr. 5230/2, Nordring 68, Niedernberg                                       | <b>075/2019</b> |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 20:00 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 04.06.19 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: 1).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiung**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Errichtung einer Terrassenüberdachung  
Fl.Nr. 180, Hauptstr. 68, Niedernberg

### **TOP 2 Anzeige der Beseitigung von baulichen Anlagen**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Abbruch Wohnhaus und Teilabbruch Garage,  
Fl.Nr. 125, Quergasse 2, Niedernberg

### **TOP 3 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Stellplatz Fl.Nr. 11582/1, Fachrainstr. 54a, Niedernberg**

**Beschluss:**

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

Für die

- der Überschreitung der Baugrenze,
- der geänderten Dachneigung,
- der Erhöhung der Traufhöhe und
- der Errichtung eines weiteren Vollgeschosses

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

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

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich der Bebauungspläne „Südl. Ortsrand“.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes soll hier ein Gebäude ID (eingeschossig mit Dachausbau) und einer Dachneigung von 35°-44° entstehen. Das geplante Gebäude soll ähnlich wie das auf dem Grundstück bereits neu gebaute Gebäude, eingeschossig mit einem Kniestock mit 2 m und einer Dachneigung von 28° errichtet werden. Durch den Kniestock wird das Obergeschoss ein zweites Vollgeschoss und die Traufhöhe wird von 3,50 m (B-Plan) auf 6,05 m erhöht. Durch den Anbau der Garagen an die bisherigen Garagen, wird der Baukörper im Westen um ca. 3,13 m aus dem Baufenster verschoben.

Es werden eine Garage und ein Stellplatz gebaut.

Es fand im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch mit dem LRA Miltenberg wegen der geänderten Bauweise statt.

Alle angrenzenden Nachbarn haben das Bauvorhaben unterschrieben.

<b>TOP 4</b>	<b>Einfamilienwohnhaus mit einer Einliegerwohnung Fl.Nr. 125, Quergasse 2, Niedernberg</b>
--------------	--

**Beschluss:**

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

Für die

- Überschreitung der Baulinie und
- Überschreitung der Wandhöhe

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt.

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

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Mainufer“.

Es soll das Wohngebäude in der Quergasse 2 abgerissen werden. Das Garagengebäude, der Nebenbau und das Torhaus werden erhalten. Nach dem Bebauungsplan ist die Errichtung eines neuen Gebäudes an gleicher Stelle vorgesehen. Die Fl.Nr. 125 und 127 haben insgesamt 391 m<sup>2</sup>, damit ist Vorgabe des Bebauungsplanes mit 175 m<sup>2</sup> Grundstückgröße je Wohnung (insg. 350 m<sup>2</sup>) erfüllt.

Für das geplante Vorhaben werden die Vorgabe der GRZ mit 0,52 (B-Plan 1,0) und die GFZ mit 0,49 (B-Plan 1,6) eingehalten.

Die Wandhöhe wird mit 6,79 m um 19 cm überschritten (B-Plan 6,60), dafür wird einer Befreiung zugestimmt. Die Baulinie im rückwärtigen Bereich wird ebenfalls mit ca. 7 m<sup>2</sup> überschritten (Übernahme der vorhandenen Bebauung, es wird jedoch bis an die Grundstücksgrenze gebaut.

Die Dachneigung wird mit 47° (B-Plan 45° - 55°) eingehalten.

Für das Bauvorhaben werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Der im Plan eingezeichnete 3 Stellplatz liegt vor der Garage. Mit dem Bauherren wurde gesprochen, dass der 3. Stellplatz im Hof nachgewiesen werden muss.

Die Gesamtplanung wurde mit dem Städteplaner, Herrn Tropp, abgestimmt und die Vorgaben in die Pläne eingearbeitet.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

<b>TOP 5</b>	<b>Erneuerung eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen Fl.-Nr. 193, Schulstr. 3, Niedernberg</b>
--------------	--

**Beschluss:**

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

Für die

- Überschreitung der Baulinie und
- die Abweichung der Dachneigung für den Nebenbau

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

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

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altbaugelände I+II“.

Es soll das ältere Anwesen in der Schulstr. 3 abgerissen und durch einen Neubau mit 2 Wohneinheiten ersetzt werden. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines neuen Gebäudes an gleicher Stelle vor. Das Grundstück Fl.Nr. 194 hat eine Größe von 695 m<sup>2</sup>, damit ist die Vorgabe des Bebauungsplanes von 175 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße je Wohnung (ings.525 m<sup>2</sup>) erfüllt.

Für das geplante Vorhaben wird mit der vorhandenen Bebauung die Vorgabe der GRZ mit 0,63 (B-Plan 1,0) und die GFZ mit 0,47 (1,6) eingehalten. Ebenso die Wandhöhe mit 6,34 (B-Plan 6,60) und die Dachneigung für das Hauptgebäude mit 50° (B-Plan 45° - 55°).

Das Nebengebäude mit den Maßen 4,82 m x 4.75 m soll mit einer Befreiung von der Dachneigung mit 6° (B-Plan 45° – 55°) errichtet werden. Ebenso wird die Baugrenze mit 27 cm überschritten. Im Befreiungsantrag wird dies begründet, dass das schmale Baufenster mit 7,00 m um diese 27 cm überschritten werden soll, um einen funktionierenden Grundriss zu erreichen.

Für das Bauvorhaben werden 3 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Es sind dann mit dem Wohnhaus Schulstr. 3a insgesamt 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden.

Vom Städtebauberater Herrn Tropp wurde in einer mündlichen Stellungnahme gefordert, dass die Dachseite im Norden auch mit einem Dachvorsprung gebaut werden soll. Der Planer begründet die innenliegende Rinne damit, dass die Brandschutzrichtlinien der Brandwand nur mit dieser Bauweise erfüllt sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

<b>TOP 6</b>	<b>Errichtung einer Schießanlage Fl.Nr. 5230/2, Nordring 68, Niedernberg</b>
--------------	--

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 4    Nein: 6**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand I“.

In der Halle Nordring 68, Fa. Ferrotherm GmbH, soll eine Schießanlage errichtet werden. Es wird ein eigenes Gebäude in der Halle in der Größe 27 m x 17 m errichtet. Die Räume werden schuss- und lärmgekapselt ausgeführt.

Die für Ferrotherm benötigten Flächen werden verkleinert.

Der Bau der Raumschießanlage bzw. die Umnutzung der zusätzlichen Räumlichkeiten erfolgt in Absprache mit dem Büro Schießstand Sachverständigenbüro Wilken, behördlich bestellter Sachverständiger für die Sicherheit militärischer, polizeilichen und zivilen Schießstätten, Reitbahnstr. 11b, 64832 Babenhausen und wird von diesem überwacht.

Die Anlage dient sowohl privater Nutzung, Nutzung für Schützenverein, der gewerblichen Nutzung und der Vermietung. Die gewerbliche Nutzung und Vermietung erfolgt an Büchsenmacher, staatl. und gewerbliche Sicherheits- und Ordnungsdienste und Organisationen zum Angriffs- und Verteidigungsschießen und dem sportlichen Schießen.

Im Genehmigungsverfahren werden insbesondere die Lärmschutzwerte nach dem Immissionsschutzgesetz bewertet. Für das Vorhaben werden 15 Stellplätze benötigt.

Das Vorhaben wurde mit dem Planer und dem LRA Miltenberg bereits vorbesprochen.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl  
Schriftführer