



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.09.2021  
Beginn: 20:00 Uhr  
Ende: 20:13 Uhr  
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

### Ausschussmitglieder

Falinski, Julia 1. Stellvertreter  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Linke, Julia, Dr. 1. Stellvertreter  
Linke, Thomas  
Oberle, Hannelore  
Seitz, Eugen 3. Stellvertreter  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

### Schriftführer/in

Hock, Kathrin

### Verwaltung

Debes, Marion  
Hartlaub, Siegbert

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

### Ausschussmitglieder

Goebel, Volker  
Niebauer, Janet  
Reinhard, Peter

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |          |  |                 |
|----------|--|-----------------|
| <b>1</b> | Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Bereich der Altablagerungen Römerstraße   | <b>093/2021</b> |
| <b>2</b> | Mitteilung über isolierte Befreiungen  | <b>096/2021</b> |
| <b>3</b> | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen  | <b>100/2021</b> |
| <b>4</b> | Neubau einer Lagerhalle<br>Fl.Nr. 4578/2, Am Knüchel 4, Niedernberg                                  | <b>101/2021</b> |
| <b>5</b> | Anbau zur Wohnraumerweiterung an einem Einfamilienwohnhaus<br>Fl.Nr. 5914/7, Limesweg 6, Niedernberg | <b>102/2021</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 27.07.21 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 7:0; Stimmenthaltungen: 3).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Information zur Schadstoffuntersuchung des Grundwassers im Bereich der Altablagerungen Römerstraße**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

Am 02.06.2021 wurde die turnusmäßige Volluntersuchung des Grundwassers im Umfeld der ehemaligen Mülldeponie in der Römerstraße durchgeführt. Das Institut Brehm hat die Untersuchung in Anlehnung an die vergangenen Jahre durchgeführt.

Der Nitratgehalt aller Grundwasserproben lag mit 63-75 mg/l, wie in den Vorjahren (53-88 mg/l), über dem Grenzwert nach der Trinkwasserverordnung (50 mg/l). Der Nitratgehalt im Grundwasser ist auf die Düngung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Peripherie der Altablagerung zurückzuführen.

Im Juni 2021 war der Phenolgehalt im Grundwasser der Messstellen P58, P85 und P86 als größer Stufe 1-Wert und kleiner Stufe 2-Wert einzustufen. Die Ursache ist nicht bekannt, die Wasserproben waren alle unauffällig. Es wird empfohlen, diese einmalige Richtwertüberschreitung im Rahmen der Kurzuntersuchung 2022 zu überprüfen.

Für alle weiteren Untersuchungsparameter wurden die Richtwerte nach dem LfW-Merkblatt, BBodSchV und der Trinkwasserverordnung unterschritten.

Auf Grund der Lage der Altablagerung im Wasserschutzgebiet der Stadt Aschaffenburg (Zone III A) wird empfohlen, im nächsten Jahr eine Kurzuntersuchung + Zusatzparameter Phenole gesamt und im Jahr 2023 eine Volluntersuchung zu machen.

Das Gutachten wurde an das Landratsamt, mit der Bitte um Weiterleitung an das Wasserwirtschaftsamt, geleitet.

### **TOP 2 Mitteilung über isolierte Befreiungen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Errichtung einer Terrassenüberdachung  
Fl.Nr. 7575/74, Aternweg 11, Niedernberg

### **TOP 3 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

## Zur Kenntnis genommen

### Mitteilung:

1. Errichtung eines neuen Carports und Reduzierung der Stellplätze durch das Zusammenlegen von 3 Wohneinheiten zu einer Wohneinheit und Anbau eines Balkons  
Fl.Nr. 5962, Ringstr. 40, Niedernberg
2. Nutzungsänderung Lagerhalle zu Autowerkstatt und Lager für Autos  
Fl.Nr. 5208 und 5209, Dieselstr. 1, Niedernberg
3. Tektur und Nutzungsänderung Büro in Praxis  
Fl.Nr. 7722/17, Rüttelweg 5, Niedernberg

<b>TOP 4</b>	<b>Neubau einer Lagerhalle Fl.Nr. 4578/2, Am Knüchel 4, Niedernberg</b>
--------------	---

### Beschluss:

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

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

### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich der dritten Änderung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Industriegebiet Stix“. Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau einer Lagerhalle als Leichtbauhalle / Zelthalle. Diese dient der Überdachung (Wetterschutz) von Ersatz- und Maschinenteilen, die heute im Freien gelagert werden. Die Halle wird nicht beheizt.

### Bauliche Anlage:

Laut Bebauungsplan sind nur Zelthallen, fliegende Bauten, Lager- oder Stellplatzflächen sowie Anlagen, die keiner Gründung bedürfen, zulässig. Auf der Fl.Nr. 4578/2 darf die Größe einer Zelthalle 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die vorgeschriebene Maximalgröße einer Zelthalle wird mit 1.008,75 m<sup>2</sup> um 408,75 m<sup>2</sup> überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

### 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 Bebauungsplan „Industriegebiet Stix“ beträgt die GRZ 0,8.

Die GRZ mit 0,79 wird nicht überschritten.

### Nachbarbeteiligung:

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Die NOREDO GmbH & Co. KG ist eine Tochterfirma der Firmen ABI und Heichel Immobilien GmbH & Co. KG.

<b>TOP 5</b>	<b>Anbau zur Wohnraumerweiterung an einem Einfamilienwohnhaus Fl.Nr. 5914/7, Limesweg 6, Niedernberg</b>
--------------	--

### Beschluss:

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

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 1**

### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Römer- und Bietstraße“. Der Antragsteller beabsichtigt ein Anbau zur Wohnraumerweiterung an einem Einfamilienwohnhaus.

### 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 Bebauungsplan „Zwischen Römer- und Bietstraße“ beträgt die GRZ im WA 1 0,45.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. D. h. die GRZ II, welche die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück enthält, beträgt maximal 0,68 im WA 1.

Die GRZ I, welche lediglich das Hauptgebäude, den Anbau und die Terrasse umfasst, überschreitet mit 0,449 nicht die vorgegebene GRZ I. Die GRZ II wird mit 0,65 ebenfalls nicht überschritten.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Zwischen Römer- und Bietstraße“ mit 1,0 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,63 eingehalten.

### Firsthöhe

Die Firsthöhe ist mit maximal 11,00 m festgesetzt.

Der geplante Anbau soll mit einer Firsthöhe von 6,41 m errichtet werden und hält somit die Festsetzungen ein.

### Baugrenze

Der Anbau wird auf die Grundstücksgrenze zum Nachbarn gestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miltenberg, Herrn Kapraun, zählen die Häuser dort noch als Kettenhäuser, weshalb eine Grenzbebauung laut Bebauungsplan zulässig ist.

Durch den Anbau muss das bisherige Carport abgerissen und neu gebaut werden. Das Carport soll vor dem Anbau errichtet werden und überschreitet mit dem Dach die Baugrenze um 2,00 Meter. Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 1,00 Meter eingehalten und die Stützen des Carports bleiben hinter der Baugrenze. Laut Bebauungsplan sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von Gartenhütten nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Für die Überschreitung der Baugrenze durch das Carport wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

### Stellplätze

Durch den Neubau des Carports wird der eine Stellplatz in Richtung Straße verschoben, so dass wieder zwei Stellplätze vorhanden sind.

Nachbarbeteiligung:

Die seitlich angrenzenden Grundstückseigentümer haben laut Aussage des Bauherrn dem Bauvorhaben mündlich zugestimmt. Eine schriftliche Zustimmung liegt von keinem Nachbarn vor.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Kathrin Hock  
Schriftführer/in