



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.03.2023
Beginn:	20:00 Uhr
Ende	20:56 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Niebauer, Janet
Reinhard, Peter
Scheuring, Tatjana
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Hartlaub, Siegbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Oberle, Hannelore

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 021/2023 |
| 2 | Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren | 022/2023 |
| 3 | Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses, Erweiterung Balkon
Fl.Nr. 7575/34, Fliederweg 1, Niedernberg | 027/2023 |
| 4 | Schleusenneubau, Verlegung des Spielplatzes, Definition einer Fläche | 040/2023 |
| 5 | Bordsteinabsenkungen, Antrag auf Zulassung aufgrund von privaten
Anfragen | 034/2023 |
| 6 | HonischBeach, Bauliche Anpassungen | 044/2023 |
| 7 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

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 31.01.2023 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Tektur: Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses
Fl.Nr. 7000/60, Römerstraße 3, Niedernberg
2. Nutzungsänderung ehem. Wohn- und Geschäftshaus in Wohnhaus mit 6 WE
Fl.Nr. 5700/76, Ringstraße 69, Niedernberg

TOP 2 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Wohnhausanbau mit Abstellraum
Fl.Nr. 249, Schmalzgasse 5, Niedernberg

TOP 3 Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses, Erweiterung Balkon Fl.Nr. 7575/34, Fliederweg 1, Niedernberg

Beschluss:

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

- Grundflächenzahl
- Wandhöhe
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tafeläcker 1“. Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau und die Aufstockung eines Wohnhauses sowie die Erweiterung eines Balkons.

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 „Tafelacker 1“ beträgt die GRZ 0,3.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,3), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze $0,3 + 50 \% = 0,45$).

Die GRZ I beträgt 0,31 und wird demnach um 0,01 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von 3,56 m². Die GRZ II beträgt 0,47 wird demnach um 0,02 überschritten. Dies ergibt eine Überschreitung von insgesamt 12,64 m².

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Diese wurde damit begründet, dass in den Orientierungswerten nach der BauNVO (§ 17 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 angegeben ist und dieser Wert eingehalten wird. Die GRZ II liegt innerhalb der maximalen Überschreitung von 0,8. Die Überschreitungen werden weiterhin damit begründet, dass nach Meinung des Entwurfsverfassers die erforderliche Befreiung städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Weiterhin werden die Grundzüge der Planung durch die Befreiung nicht beeinträchtigt.

Die Gemeindeverwaltung sieht aufgrund der Geringfügigkeit keine Probleme in der Überschreitung der Grundflächenzahl.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Tafelacker 1“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. 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 geplante Bauvorhaben soll viergeschossig (KG, EG, OG, DG) errichtet werden. Das Kellergeschoss befindet sich ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche und ist demnach kein Vollgeschoss. Das Dachgeschoss ist laut des vorliegenden Vollgeschossnachweises ebenfalls kein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit eingehalten.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einberechnet werden hierbei lediglich die Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Tafelacker 1“ mit maximal 0,6 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,48 eingehalten.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der vorhandene Balkon soll auf einer Länge von 6,455 m um 2,00 m (Breite) erweitert werden. Dieser überschreitet die Baugrenze in voller Länge (11,21 m) bereits um ca. 1,25 m. Mit der ursprünglichen Baugenehmigung vom 11.04.2005 wurde hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze eine Befreiung erteilt.

Durch die geplante Erweiterung wird die Baugrenze zusätzlich auf einer Länge von 6,455 m um 2,00 m überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist aufgeführt, dass nachbarliche Interessen nicht gestört werden. Die ist insbesondere dadurch der Fall, dass die Abstandflächen eingehalten werden.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze.

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. Nach dem Bebauungsplan „Tafeläcker 1“ darf die Wandhöhe bei Hauptgebäuden 6,25 m nicht überschreiten.

Durch die Aufstockung soll die Wandhöhe des Haupthauses künftig 6,24 m betragen. Die Wandhöhe des geplanten Dachgiebels soll künftig 9,065 m betragen. Die Festsetzung wird damit um 2,815 m überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung wurde angegeben, dass das vorhandene Einfamilienhaus bisher nur im EG und OG als Wohnraum genutzt wurde. Der Dachraum wurde nicht genutzt, da dieser mit der Dachneigung von 18 Grad für eine Nutzung nicht ausgelegt war. Nun soll das Gebäude als Zweifamilienwohnhaus umgebaut werden. Das bestehende Dach soll zurückgebaut und durch ein neues Satteldach mit einer Neigung von 40 Grad ersetzt werden. Der vorhandene Treppenraum soll als Erschließung des Dachgeschosses beibehalten werden. Um die nötige Kopfhöhe zu erzielen und den Treppenraum nutzbar zu machen soll für diesen Teil ein Quergiebel errichtet werden. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Der Entwurfsverfasser gibt weiterhin an, dass Quergiebel bereits an mehreren Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden sind.

In der unmittelbaren Umgebung ist der Gemeindeverwaltung ein Wohnhaus mit einem vergleichbaren Quergiebel bekannt. Die Wandhöhe dieses Wohnhauses hält ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplans ein (0,74 m geringer als die Wandhöhe dieses Bauvorhabens). Die Wandhöhe des dort vorhandenen Giebels ist ca. 1,5 m geringer als der geplante Quergiebel.

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere da die Firsthöhe eingehalten ist (siehe nachfolgender Absatz), keine Probleme in der Überschreitung der maximalen Wandhöhe.

Die maximale Firsthöhe, d. h. das Maß von der Geländeoberfläche bis zur oberen Kante des Satteldachs, darf laut des Bebauungsplans „Tafeläcker 1“ eine Höhe von 11,50 m nicht überschreiten. Das Wohnhaus soll künftig eine Firsthöhe von 10,78 m aufweisen und hält diese Festsetzung damit ein.

Firstrichtung

Bei der Firstrichtung handelt es sich um die Ausrichtung des Dachfirstes. Nach dem Bebauungsplan „Tafeläcker 1“ muss die Ausrichtung waagrecht zur Straße erfolgen. Der First des derzeit vorhandenen Dachs sowie des geplanten Dachs verläuft jedoch senkrecht zur Straße.

Die Firstrichtung wird damit nicht eingehalten. In der ursprünglichen Baugenehmigung vom 11.04.2005 wurde bereits eine Befreiung hinsichtlich der abweichenden Firstrichtung erteilt.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 4 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut dem Bebauungsplan „Tafeläcker 1“ pro Wohneinheit 2 Stellplätze.

Bisher bestand eine Wohneinheit für die die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen wurden. Durch das Bauvorhaben entsteht eine zweite Wohneinheit. Damit werden insgesamt 4 Stellplätze notwendig.

Nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg würden hier ebenfalls 2 Stellplätze gefordert werden. Diese Festsetzung ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Vier der fünf benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Ein Nachbar hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

TOP 4 Schleusenneubau, Verlegung des Spielplatzes, Definition einer Fläche

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat für den Ersatzspielplatz die Fläche an der Römerstraße, gegenüber von Taubenhalle und Pferdefreude, zu definieren.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Im Rahmen der Vereinbarung zur Baustraße für den Schleusenneubau ist einer der relevanten Punkte die Verlegung des Spielplatzes am Tannenwald. Definiert ist, dass die Gemeinde Niedernberg dafür rechtzeitig ein geeignetes Grundstück kostenlos bereitstellen wird und alle Genehmigungsgrundlagen beschafft. Bereits in Sitzung vom 02.11.2021 befasste sich der Gemeinderat mit der Flächendefinition für den alternativen Spielplatz am Tannenwald.

Die Gemeindeverwaltung hat als Aufgabe mitgenommen eine Fläche im nördlichen Gemeindebereich zu finden. Folgende Flächen wurden seitens der Gemeindeverwaltung in Betracht gezogen.

- Seitens des Gemeinderats wurden die im Bebauungsplan als Parkanlage definierten öffentlichen Grünflächen im Sachsenring sowie im Böhmerwaldring im Unterfeld ins Gespräch gebracht.





Die Parkanlagen (s. Anlage) werden seitens des Bauhofs gepflegt. Von der Bevölkerung werden diese derzeit leider nicht wirklich genutzt. Allerdings sind nach Rückmeldung des Bauhofs die Flächen aufgrund ihrer schmalen Zufahrt als Spielplatz nicht geeignet (siehe auch Gartenstraße/Spielweg). Die Verwaltung sieht das nachträgliche Einbringen eines Spielplatzes in die Wohnbebauung mit größerem Konfliktpotential verbunden und rät davon ab.

- Eine weitere Möglichkeit wäre die Fläche gegenüber der Taubenhalle (ehemaliges Kiesabbaugelände). Eine Verlegung an diesen Standort böte eine räumliche Nähe zum bisherigen Spielplatz. Eine Errichtung eines Parkstreifens, analog dem Tannenwaldspielplatz, wäre umsetzbar. Die Flächen gegenüber der Taubenhalle (Römerstraße entlang, in Richtung Flutgraben) sind aktuell als Weidefläche für Pferde verpachtet.



- Wie bereits in der o. g. Gemeinderatssitzung dargestellt, wären auch die Flächen des BMX-Platzes eine Möglichkeit. Aktuell ist im vorderen Bereich der Grundstücke (vom Stadtweg aus betrachtet) der Pumptrack; anschließend der BMX-Platz, welcher für Feierlichkeiten angemietet werden kann und abschließend eine Bolzfläche vorhanden. Der BMX-Platz war vor Corona mindestens zweimal monatlich vergeben. Die Bolzplatzfläche wurde die vergangenen Jahre sporadisch für Trainingseinheiten, zum Bolzen oder Toben genutzt. Sollte man sich für diese Fläche entscheiden, wäre es sinnvoll Parkplätze zu integrieren. Die unmittelbare Nähe von „Feierfläche“ und Spielplatz bietet allerdings Konfliktpotenzial, welches bei den Überlegungen mitbetrachtet werden muss.



An beiden Stellen im Außenbereich wäre eine entsprechende Bauleitplanung von Nöten.

Zuständig für den Beschluss ist der Gemeinderat, der Bau- und Umweltausschuss ist vorbereitend tätig.

TOP 5	Bordsteinabsenkungen, Antrag auf Zulassung aufgrund von privaten Anfragen
--------------	--

Beschluss:

Den BürgerInnen soll die Möglichkeit eröffnet werden auf eigene Kosten eine Bordsteinabsenkung zu beantragen.

Zurückgestellt

TOP 6	HonischBeach, Bauliche Anpassungen
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Die Niedernberger Seen unterliegen einer regelmäßigen Kontrolle der Pegelstände. Sowohl Silber- als auch Surfsee haben Messstellen, die auf Meeressniveau NN eingemessen sind. Alle Seen verfügen über ein Überlaufsystem, das mit einem Überlauf in den Main mündet.

Seit Beginn der eigenen Aufzeichnungen 2004 ist der Pegelstand um mehr als einen Meter abgesunken. In den Jahren 2004 bis 2014 unterlag der Pegel vielen Schwankungen, war in der Summe jedoch relativ ausgeglichen. Seit 2014 ist ein stetig fallender Pegelstand zu verzeichnen.

Der fallende Wasserpegel führte bereits in den vergangenen Jahren immer wieder zu einzelnen Problemen. So musste zum Beispiel der Wasserlauf am Spielplatz schon mehrfach im Auslaufbereich am Ufer verlängert werden. Auch sind in den letzten Jahren immer wieder einzelne Uferbereiche am Rundweg ausgewaschen worden.

Inzwischen hat sich der Wasserpegel soweit gesenkt, dass der Brunnen, der die Bewässerungsanlage, den Wasserlauf am Spielplatz sowie die Dusche versorgt, trocken gelaufen ist. Die Wasserwacht hat große Probleme, das Boot noch ins Wasser zu lassen, da die Bootseinlassstelle durch den sinkenden Pegel sehr steil geworden ist.

In Absprache mit Betreiber Werner Kunkel wurden Lösungsvorschläge erarbeitet, um die Probleme Brunnen und Bootseinlass für längere Zeit zu lösen. Herr Kunkel ist Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Booteinlass liegt.

Als Ersatz für den ausgetrockneten Brunnen wird vorgeschlagen, einen neuen Brunnen zu bohren. Beim Bootseinlass wird vorgeschlagen, den Weg zum Ufer, beginnend am Beachvolleyball-Feld bis zur Uferkante abzuflachen und den Weg mit einem Asphaltbelag zu befestigen.

TOP 7 Informationen des ersten Bürgermeisters

Das **Dach der Grundschule** ist im Bereich des Anbaus (grüner Teil) defekt. Die Anbringung der Photovoltaikanlage wird sich verzögern, da zunächst die Erneuerung des Dachs geklärt werden muss.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in