



GEMEINDE NIEDERBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.03.2023
Beginn: 20:43 Uhr
Ende: 21:13 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Goebel, Volker
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Niebauer, Janet
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Seitz, Eugen
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Hartlaub, Siegbert
Jakob, Maike

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Grundhöfer, Niko

Urlaub made

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-----------------|
| 1 | Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Fl.Nr. 5885/2, Michael-Groß-Straße 1, Niedernberg | 037/2023 |
| 2 | Erweiterung Seehotel Personalgebäude
Fl.Nr. 11081, Leerweg, Niedernberg | 038/2023 |
| 3 | Erweiterung des Biergartens der Gaststätte "Zur Gemütlichkeit"
Fl.Nr. 12374/1, Hauptstraße 65, Niedernberg | 039/2023 |
| 4 | Nutzungsänderung von Nebengebäude in Hauptgebäude; Wohnhausumbau; Teilerneuerung des Dachstuhls
Fl.Nr. 285, Hauptstraße 12, Niedernberg | 048/2023 |
| 5 | Umbau von zwei Dachgauben zu Schleppdachgauben und Errichtung eines Dachbalkons
Fl.Nr. 5995, Heckenweg 7, Niedernberg | 049/2023 |
| 6 | Wärmeschutz, Aufbringen einer Außenisolierung im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrunds | 050/2023 |
| 6.1 | Wärmeschutz, Aufbringen einer Außenisolierung im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrunds, Mindestgehwegbreite 2,50 Meter | |
| 7 | Bordsteinabsenkungen, Antrag auf Zulassung aufgrund von privaten Anfragen | 034/2023 |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 20:43 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 21.03.2023 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 2).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

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.

TOP 2	Erweiterung Seehotel Personalgebäude Fl.Nr. 11081, Leerweg, Niedernberg
--------------	--

Beschluss:

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

– Wandhöhe

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seehotel“. Der Antragsteller beabsichtigen die Erweiterung durch die Errichtung eines Personalgebäudes.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Seehotel“ ist in mehrere Sondergebiete unterteilt. Im Sondergebiet 7, welches für dieses Bauvorhaben von Belang ist, sind eine Hotelanlage mit Restaurant und Tagungsstättenmöglichkeiten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte zulässig.

Das Seehotel soll durch ein Personalgebäude erweitert werden. In der Betriebsbeschreibung heißt es weiterhin: „Die projektierte Hauptnutzung dient zur Schaffung im Obergeschoss von 10 Wohnungen und im Staffelgeschoss von 5 Appartements für Bedienstete und Angestellte des Hotels. Bedingt durch den derzeitigen Wohnungsmangel und die Arbeitszeiten ist es dringend erforderlich, Unterbringungs- und Schlafmöglichkeiten für qualifiziertes Personal direkt im Hotelbereich zu schaffen. Im Erdgeschoss wird neben einem Fitness Studio eine Ausstellungsfläche mit Eventmöglichkeit für Hotelgäste errichtet.“

Die Art der baulichen Nutzung wird eingehalten.

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 „Seehotel“ beträgt die GRZ einschließlich der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten 0,6.

Die GRZ ist mit 0,39 im Bauantrag angegeben und damit eingehalten.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Seehotel“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das Sondergebiet 7 ist geregelt, dass maximal drei 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.

Da geplante Bauvorhaben umfasst drei Vollgeschosse, die Festsetzung im Bebauungsplan wird 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 „Seehotel“ mit maximal 1,4 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,26 eingehalten.

Wandhöhe und Firsthöhe

Nach dem Bebauungsplan „Seehotel“ darf die Wandhöhe im Sondergebiet 7 max. 126,00 müNN betragen. In der Begründung heißt es hierzu: „Für die Gebäude werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen und die Wandhöhe mit 126,0 müNN sowie die Firsthöhe mit 133,0 müNN begrenzt. Die Höhen liegen damit 3,0 m unterhalb von SO 2 und begünstigen einen gestaffelten Übergang in den nördlich anschließenden freien Landschaftsraum.“

Das Personalgebäude überschreitet mit 127,795 müNN die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Wandhöhe um 1,795 m.

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 bis zur oberen Kante des Dachs, darf laut des Bebauungsplans „Seehotel“ im Bereich SO 7 eine Höhe von 133,00 müNN nicht überschreiten. Das Gebäude soll künftig eine Firsthöhe von 133,00 müNN aufweisen und hält diese Festsetzung damit ein.

Stellplätze

Laut Stellplatznachweis sind 245 Stellplätze vorhanden und 167 würden benötigt.

TOP 3	Erweiterung des Biergartens der Gaststätte "Zur Gemütlichkeit" Fl.Nr. 12374/1, Hauptstraße 65, Niedernberg
--------------	---

Beschluss:

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

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg erteilt zur Erteilung der Sondernutzungserlaubnis auf Widerruf für den Betrieb des Biergartens auf öffentlichem Grund seine Zustimmung. Die Ketten zur Abgrenzung des tatsächlichen Biergartens zur tatsächlichen Verkehrsfläche sind während der Biergartensaison dauerhaft anzubringen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugelände I + II“. Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des Biergartens der Gaststätte „Zur Gemütlichkeit“.

Mit diesem Antrag soll die aktuelle tatsächliche Nutzung rechtlich geregelt werden.

Im Zuge des Umbaus des Einmündungsbereichs Fachrainstraße/Hauptstraße/Ilbenstraße wurde der Biergarten vor der Gaststätte erweitert. Dieser Teilbereich liegt auf öffentlichem Grund,

da dieser der Straße zugeordnet ist. Bisweilen gab es hierzu lediglich eine mündliche Vereinbarung, welche auch das Anbringen einer Kette zur Abgrenzung des Biergartens zum Straßenraum umfasste. Eine Genehmigung für den Biergarten gab es bislang nicht.

In der Baubeschreibung wird erläutert, dass durch die Vergrößerung der Freifläche sich die Anzahl der Plätze im vorderen Biergarten auf 40 Plätze zzgl. zwei Bierfässer, die als Stehtische Verwendung finden können, erhöht. Im Innenhof verbleiben 29 Plätze. Weiterhin wird in der Beschreibung erläutert: „Während des Gaststättenbetriebes, ist dafür Sorge zu tragen, dass mind. ein Flügel des Haupthoftores dauerhaft geöffnet ist. Da durch die teilweise Abtrennung des Biergartens zur Straße mit einer Kette im Brandfall hier eine Barriere errichtet wurde, ist, wie im Plan eingezeichnet ein markierter Flucht- und Rettungsweg zu erstellen, der definitiv immer freizuhalten ist, um im Brandfall eine schnelle Entleerung zu sichern und auch den Zutritt der Rettungskräfte sicher zu stellen. Um die Fluchtwegsituation wesentlich zu verbessern wird ein zweiter baulicher Rettungsweg geschaffen. Dazu wird der Ausgang zur Ilbenstraße zu einem 2.Rettungsweg umgebaut. Der Türflügel wird entsprechend vergrößert und die Tür wird mit einem Panikschloss ausgestattet. Beide Fluchtwege sind mit entsprechenden nachleuchtenden Schildern zu kennzeichnen. Der zweite Rettungsweg für die oberen Geschosse erfolgt, wie bereits schon immer vorgesehen über Fenster von der Fachrainstraße aus. Der Gastraum selbst bleibt wie vorhanden, verfügt aber durch diese Maßnahmen zukünftig auch über zwei bauliche Rettungswege bis auf öffentlichen Grund.“

Nutzung des öffentlichen Grunds

Um einen Biergarten auf Straßenverkehrsgrund zu ermöglichen bedarf es einer Sondernutzungserlaubnis nach Art. 18 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG), welche nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden kann.

Bauliche Anlagen sind aufgrund dessen nicht möglich, hier auch nicht vorgesehen.

Die Sondernutzungserlaubnis wird aufgrund Art. 21 BayStrWG im Rahmen der Baugenehmigung erteilt, wenn die Gemeinde ihre Zustimmung hierzu gibt.

Eine Abgrenzung des tatsächlich als Biergarten genutzten Straßenbereichs zur tatsächlich als Straße genutzten Straßenbereichs stellt eine wichtige Komponente dar. Der Biergarten grenzt an den Fußweg in Richtung Kindergarten an. Hier muss eine sichere Passierbarkeit gewährleistet sein.

Stellplätze

Nach § 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg in Verbindung mit der Anlage 1 Nr. 4.1 sind für Gaststätten 1 Stellplatz je 10 m² Nettogastraufläche nachzuweisen.

Im vorliegenden Fall wird die Nettogastraufläche nicht geändert. Hierbei handelt es sich um die Gastraufläche innerhalb der Räumlichkeiten (ausgenommen Küche, Toiletten, etc.). Grundsätzlich geht man davon aus, dass entweder die Sitzplätze in den Innenräume oder im Sommer die Sitzplätze im Freien belegt sind. Da der Biergarten nicht größer als die Innenräume ist, reichen die Stellplätze für die Gaststätte im Gebäude aus.

Aus diesem Grund werden für das o. g. Bauvorhaben keine weiteren Stellplätze gefordert.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

TOP 4	Nutzungsänderung von Nebengebäude in Hauptgebäude; Wohnhausumbau; Teilerneuerung des Dachstuhls Fl.Nr. 285, Hauptstraße 12, 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.

- Anzahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe
- Baufenster (Hauptgebäude statt Nebengebäude)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbauggebiet I + II“. Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung von einem Nebengebäude in ein Hauptgebäude, ein Wohnhausumbau sowie eine Teilerneuerung des Dachstuhls.

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 „Altbauggebiet I + II“ beträgt die GRZ 1,0. Diese wird durch das o. g. Bauvorhaben nicht verändert.

Baufenster; Anzahl der Vollgeschosse

Im betroffenen Baufenster dürfen laut Bebauungsplan lediglich Nebengebäude errichtet werden. Es ist jedoch die Nutzungsänderung zu einem Hauptgebäude geplant.

Für das Baufenster ist weiterhin geregelt, dass maximal ein Vollgeschoss errichtet werden darf. 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 mit zwei Vollgeschossen (EG, DG) errichtet werden. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist aufgeführt, dass geplant ist das Nebengebäude zum Hauptgebäude umzunutzen. Da die Vollgeschossigkeit geringfügig ausfällt sind nach Meinung des Entwurfsverfassers die städtebaulichen Belange aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Bauart (zweigeschossiges Hauptgebäude anstatt eines eingeschossigen Nebengebäudes), da das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist.

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 „Altbauggebiet I + II“ mit maximal 1,6 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,8 eingehalten.

Wandhöhe

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 „Altbaugbiet I + II“ darf die Wandhöhe bei Nebengebäuden 2,50 m nicht überschreiten. Das Baufenster ist wie bereits beschrieben nur für Nebengebäude ausgelegt, weshalb hierbei, trotz der Umnutzung als Hauptgebäude, die Wandhöhe für Nebengebäude gilt.

Die Wandhöhe soll, angepasst an das bereits bestehenden Hauptgebäude, 4,90 m betragen.

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere da das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist und sich dieses an das Hauptgebäude anpasst, keine Probleme in der Überschreitung der maximalen Wandhöhe.

(Zum Vergleich: die maximale Wandhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden beträgt 6,60 m.)

Abstandsflächen

Die Antragsteller beantragen eine Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. In der Begründung ist angegeben, dass das Bestandshaus bereits auf der Grundstücksgrenze steht. Nachbarschaftliche Belange in Sachen Belüftung und Belichtung seien aus planerischer Sicht nicht beeinträchtigt, da zwischen Hausnummer 12 und 10 ein Abstand von 5,30 m ist.

Die Bauaufsichtsbehörde kann unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen Abweichungen von Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zulassen.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben mündlich zugestimmt. Die schriftlichen Zustimmungen werden aufgrund Abwesenheit nachgereicht.

TOP 5	Umbau von zwei Dachgauben zu Schleppdachgauben und Errichtung eines Dachbalkons Fl.Nr. 5995, Heckenweg 7, 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.

– aller Festsetzungen zu Gauben

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“. Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau von zwei Dachgauben zu Schleppdachgauben und die Errichtung eines Dachbalkons.

Gauben

Im Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ sind folgende Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Schleppgauben festgelegt:

Gaubenform: Einzelgauben mit Sattel- oder Walmdach. Gaubendachneigung wie Wohnhausdach. Schleppgaubenform ist zulässig ab 35° Wohnhausdachneigung. Die Breite der Gesamtgaubenansicht darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Einzelgaubenbreite max. 1,50

Meter Außenmaß. Brüstungshöhe höchstens 1,20 Meter Innenmaß. Der Gaubenaufsatz auf dem Außenwand-Mauergrund ist unzulässig.

Die Schleppgaubenform ist zulässig ab 35° Wohnhausdachneigung. Die Breite der Gesamtgaubenansicht darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Einzelgaubenbreite darf maximal 1,50 m betragen. Die Gauben sollten, insgesamt gesehen, in einem guten Verhältnis zur Wohnhausdachfläche stehen.

Der Antragsteller reicht einen Befreiungsantrag mit folgender Begründung ein:

„Es wird beantragt an den genehmigten Dachgauben die Dachform von einem Walmdach auf ein Schleppdach zu ändern. Die Dachneigung des Gebäudes beträgt 30 Grad, die Neigung des Schleppdachs 16 Grad. Hier wird eine Befreiung beantragt, da die 35 Grad Hauptdachneigung nicht gegeben ist und die Dachneigung der Gaube nicht wie die des Hauptdaches ist.

Die Dachform soll geändert werden um Photovoltaik auf den Gaupendächern nutzen zu können. Dies ist infolge der Entwicklung auf dem Energiesektor von gesamtpolitischem Interesse. Wegen der Verschattung durch die Dachaufbauten bieten die Schleppdachflächen auf der Südseite des Gebäudes das größte Potential für Photovoltaik.

Gestalterisch fügen sich die Schleppdachgauben auch bei der Hauptdachneigung von 30 Grad harmonisch in die Gesamtdachfläche ein.

Eine Einzelgaube hat eine Breite von 2,58 m und ist breiter als die vorgeschriebenen 1,50 m. Die Gesamtbreite der beiden Gauben ist mit 5,16 m auch größer als 1/3 der Dachfläche (4,16 m = 12,5:3). Die bestehenden Gauben werden im Grundriss nicht geändert, bzw. sie bleiben bestehen und nur die Gaupendachkonstruktion wird geändert. Gestalterisch ist die geplante Ausführung vertretbar. Für die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnung sind die Gauben in der bestehenden Form wichtig.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Nichteinhaltung der Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Gauben, da diese am rückwärtigen Dach und von der Straße nicht einsehbar sind.

Weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen sind von der Änderung der Dachgaubenform nicht berührt.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

TOP 6	Wärmeschutz, Aufbringen einer Außenisolierung im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrunds
--------------	---

Beschluss:

Bei einer Gehwegbreite von mindestens 1,50 Meter nach Aufbringen einer Außendämmung zwischen Kante Gehweg/Fassadenputz sowie Kante Gehweg/Bordstein kann die Gemeindeverwaltung einen Grundstücksverkauf zugunsten und auf Kosten des anliegenden Grundstückseigentümers für die Errichtung einer Außendämmung tätigen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 1 Nein: 9

Sachverhalt:

Die Gemeindeverwaltung erreichen immer wieder Anfragen, ob eine Außendämmung angebracht und dabei der öffentliche Verkehrsgrund überbaut werden kann. Die Gemeindeverwaltung hat sich über die aktuelle Rechtslage informiert und mit dem Bayerischen Gemeindetag Rücksprache gehalten.

Eine Außendämmung über dem öffentlichen Verkehrsgrund ist nicht zulässig. Für die Nutzung von öffentlichem Verkehrsgrund würde es einer Sondernutzungserlaubnis nach Art. 18 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz bedürfen, welche jedoch ausschließlich auf Zeit oder stets

widerruflich erteilt werden kann. Die Merkmale der zeitlichen Befristung sowie der stets widerruflichen Erlaubnis schließen eine dauerhafte Außendämmung aus. Grundsätzlich sollte auch ein Gehweg mit einer Breite von weniger als 2,50 Meter (Vorgabe RAST) nicht weiter eingeeengt werden. Sollte der Gehweg breiter sein, könnte die Gemeinde darüber entscheiden, ob sie Grundfläche an den Eigentümer abtritt. Ist dies nicht möglich oder gewollt, muss der Eigentümer in diesem Fall eine Innendämmung o. ä. vornehmen. Ab einer Höhe (2,40 Meter über Gehweg, 4,50 Meter über Straße) könnte theoretisch eine Sondernutzung genehmigt werden.

Alle Außendämmungen, die bereits vorhanden sind und in den öffentlichen Grund hineinragen, sind unzulässige Sondernutzungen und unterliegen einem Baubeseitigungsanspruch, welcher nicht verjährt.

Die Gemeinde Niedernberg strebt bei den bisherigen Maßnahmen eine Mindestbreite von 1,50 Meter bei Gehwegen an. Die Breite gewährleistet, dass ein Rollstuhlfahrer wenden kann. Eine breitere Gehwegbreite lässt sich im Bestand nur schwer realisieren und trifft vor allem auf Neubaugebiete zu. Die Gehwegbreite von 1,50 Meter entspricht auch der Mindestbreite für eine Förderfähigkeit seitens der Regierung von Unterfranken.

Die Gemeindeverwaltung kann sich vorstellen, Grundstücksverkäufe bei Gehwegbreiten, die nach einer Außendämmung noch mindestens 1,50 Meter zwischen Kante Gehweg/Leistenstein sowie Kante Gehweg/Bordstein betragen, zugunsten und auf Kosten des Grundstückseigentümers (Grunderwerb zu Baulandpreis, Vermessungskosten, Notarkosten, evtl. Eintragung einer Grunddienstbarkeit für etwaige Leitungen, etc.) zu tätigen.

Anfragen bei geringerer Gehwegbreite wird die Gemeindeverwaltung auf Basis der dargestellten Punkte entsprechend ablehnen.

TOP 6.1	Wärmeschutz, Aufbringen einer Außenisolierung im Bereich des öffentlichen Verkehrsgrunds, Mindestgehwegbreite 2,50 Meter
----------------	---

Beschluss:

Bei einer Gehwegbreite von mindestens 2,50 Meter nach Aufbringen einer Außendämmung zwischen Kante Gehweg/Fassadenputz sowie Kante Gehweg/Bordstein kann die Gemeindeverwaltung einen Grundstücksverkauf zugunsten und auf Kosten des anliegenden Grundstückseigentümers für die Errichtung einer Außendämmung tätigen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Im Rahmen der Sachverhaltsdiskussion wurde die Meinung vertreten, dass ein Mindestmaß von 2,50 Metern definiert werden sollte.

TOP 7	Bordsteinabsenkungen, Antrag auf Zulassung aufgrund von privaten Anfragen
--------------	--

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das Einbringen von Überfahrhilfen stellt das Einbringen eines Hindernisses in den öffentlichen Verkehrsraum nach § 32 STVO dar. Darüber wurde der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 31.01.2023 informiert.

Die BürgerInnen wurden über das Amts- und Mitteilungsblatt seit Ende 2022 mehrfach aufgefordert etwaig eingebrachte Überfahrhilfen zu entfernen. Ein Großteil der BürgerInnen ist dan-

kenswerterweise der Aufforderung nachgekommen. Einzelne Überfahrhilfen sind noch vorhanden.

Gemeinderatsmitglied Peter Reinhard stellte in der o. g. Bau- und Umweltausschusssitzung den Antrag den BürgerInnen die Möglichkeit zu eröffnen auf eigene Kosten eine Bordsteinabsenkung zu beantragen.

Die Gemeindeverwaltung erstellte eine Übersicht der Bordsteinhöhen über den gesamten Ortsbereich, die diesem Punkt beigelegt ist.

Es gibt einzelne Bereiche, in denen die Bordsteinhöhe bis zu 12 Zentimeter beträgt. Der erhöhte Bordstein wurde zum Schutz der Fußgänger, wie z. B. der Kinder auf dem Weg zum Kindergarten, angebracht. In diesen Bereichen gibt es stets eine Bordsteinabsenkung (Fachrainstraße). Allerdings ist hier zu beobachten, dass vor allem Personen mit Rollator den Gehweg nicht nutzen, da durch die stetige Niveauänderung der Rollator abdriftet.

In den weiteren Bereichen beträgt der Bordstein maximal 8 Zentimeter Höhe. Überwiegend sind sogenannte „Rundbordsteine“ vorhanden, diese sind abgerundet und dadurch leichter zu überfahren. Teilweise wurden auch „Hochbordsteine“ verbaut, diese sind „scharfkantig“. Hochbordsteine sind jedoch maximal 6 Zentimeter hoch. Ein Überfahren der Bordsteine mit einem Fahrzeug stellt kein Problem dar.

Folgende Aspekte gibt es seitens der Gemeindeverwaltung bei der weiteren Diskussion zu beachten:

- Eine sehbeeinträchtigte/-behinderte Person benötigt eine Höhendifferenz am Gehwegrand, um die Abgrenzung zwischen Fahrbahn und Gehweg entsprechend ertasten zu können. Alternativ gibt es die Möglichkeit eines „Blindenleitsystems“ (spezielle Pflastersteine mit Rillen).
- Eine Bordsteinabsenkung würde an dieser abgesenkten Stelle Fußgängern mit Beeinträchtigung helfen den Gehweg zu verlassen. Dies dient jedoch ausschließlich den angrenzenden Anwohnern, welche sich im Anschluss auf der Straße befinden. Ein schlüssiges Netz an Querungshilfen würde dadurch nicht entstehen.
- Bei den vergangenen Baumaßnahmen (seit ca. 2001) wurden Bordsteinabsenkungen hauptsächlich im Kreuzungsbereich mit eingebaut. In diesen Fällen wurden seit 2015 ebenfalls Blindenleitsysteme mit eingebaut.
- Laut Straßenverkehrsrecht ist das Parken vor Bordsteinabsenkungen verboten. Damit ginge bei Absenkungen vor Hofeinfahrten auch die Möglichkeit der Anwohner verloren, die Einfahrt als Parkplatz zu nutzen.
- Je mehr Absenkungen an den Randsteinen vorgenommen werden, desto wahrscheinlicher wird es, dass Rollator- und Rollstuhlfahrer die Gehwege nicht mehr benutzen und sich auf der Fahrbahn fortbewegen (Beispiel Fachrainstraße).
- Eine Antragsrechtdifferenzierung (z. B. nur Personen mit Rollator oder Rollstuhl) würde nicht zum Ziel führen, da dies lediglich Momentaufnahmen darstellen.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt grundsätzlich keine Bordsteinabsenkungen zuzulassen. Bei Neubaumaßnahmen werden die Aspekte Barrierefreiheit, notwendige Bordsteinhöhen, Leitsystem, etc. besonders geprüft.

Eckpunkte für Bordsteinabsenkungen

- Voraussetzung: Höhe über 3 cm von Rinne bis Radiusbeginn
- Absenkung auf max. 3 cm von Rinne bis Bordstein, Bordstein muss dann Hochbord sein
- Absenkung kann auf max. 3 m, bei Doppelgarage auf max. 5 m, je Grundstück erfolgen
- Die Neigung von Grundstück bis Bordsteinende darf max. 4 % betragen; ggf. muss Absenkung des Leistensteins mit erfolgen

- Absenkung ist beiderseits der Einfahrt auf eine Länge von ca. 2 m zu verziehen

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in