



**GEMEINDE NIEDERBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 05.09.2017
Beginn:	20:00 Uhr
Ende	20:44 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Ausschussmitglieder**

Bieber, Udo  
Buhler, Siegmund  
Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Scheuring, Josef  
Seitz, Eugen  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Bartl, Uwe

### **Verwaltung**

Debes, Marion

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

### **Ausschussmitglieder**

Hartlaub, Rudi  
Höhn-Schüßler, Kurt  
Reinhard, Peter

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |   |                 |
|------------|---|-----------------|
| <b>1</b>   | Für folgende Bauvorhaben wurde eine Freistellung von der Genehmigung angezeigt  | <b>098/2017</b> |
| <b>2</b>   | Anzeige eines verfahrensfreien Bauvorhabens   | <b>107/2017</b> |
| <b>3</b>   | Mitteilung über isolierte Befreiungen   | <b>102/2017</b> |
| <b>4</b>   | Bauvoranfrage: Aufstellung eines mobilen Wohnhauses   |                 |
| <b>4.1</b> | Bauvoranfrage: Aufstellung eines mobilen Wohnhauses; Geschäftsordnungsantrag  |                 |
| <b>4.2</b> | Bauvoranfrage: Aufstellung eines mobilen Wohnhauses<br>Fl.Nr. 5700/69, Römerstr. 55, Niedernberg<br>Antragsteller: Buchert Jürgen, 63741 Aschaffenburg                        | <b>105/2017</b> |
| <b>5</b>   | Bauvoranfrage: Umbau einer Fahrzeughalle zu einem Einfamilienwohnhaus<br>Fl.Nr. 4530, Am Bildstock 2, Niedernberg<br>Antragsteller: Röker Jutta, 63843 Niedernberg            | <b>106/2017</b> |
| <b>6</b>   | Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage<br>Fl.Nr. 12825, Südring 4, Niedernberg<br>Antragsteller: Frey Victoria und Kohlhepp Jens, 63843 Niedernberg                    | <b>109/2017</b> |
| <b>7</b>   | Neubau Wohnhaus<br>Fl.Nr. 5230/2, Nordring 68, Niedernberg<br>Antragsteller: Troll Thorsten, 63843 Niedernberg  | <b>104/2017</b> |
| <b>8</b>   | Abstandsflächenübernahme für den Bau "Erweiterung Seehotel, Neubau Event- und Tagungsräume für die Fl.Nr. 11091/1 und 13280<br>Antragsteller: Weitz Johann, 63843 Niedernberg | <b>103/2017</b> |
| <b>9</b>   | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde Mömlingen; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange                        | <b>112/2017</b> |
| <b>10</b>  | 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 18.07.2017 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: keine).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Für folgende Bauvorhaben wurde eine Freistellung von der Genehmigung angezeigt**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage  
Fl.Nr. 5700/13, Ringstr. 58a, Niedernberg  
Antragsteller: Glage Iris und Hofmann Rainer, 63843 Niedernberg
2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport  
Fl.Nr. 11582, Fachrainstr. 54, Niedernberg  
Antragsteller: Friedrich Heike und Wolfram, 65779 Kelkheim
3. Neubau einer Halle mit Büro und Wohnung  
Fl.Nr. 7600/31, Hansaring 19a, Niedernberg  
Antragsteller: Eickhoff Martina und Harald, 63843 Niedernberg

### **TOP 2 Anzeige eines verfahrensfreien Bauvorhabens**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Errichtung eines Zwerchgiebel  
Fl.Nr. 6738, Hintermauer 18, Niedernberg  
Antragsteller: Seitz Roman, 63843 Niedernberg

### **TOP 3 Mitteilung über isolierte Befreiungen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Neubau eines Gartenhauses  
Fl.Nr. 11300/9, Großwallstädter Str. 8, Niedernberg  
Antragsteller: Rollmann Simone, 63843 Niedernberg
2. Bau eines Swimmingpools  
Fl.Nr. 7575/42, Aesternweg 1, Niedernberg  
Antragsteller: Schmitt Bettina und Florian, 63843 Niedernberg

3. Bau einer offenen Überdachung  
Fl.Nr. 5932/8, Santesstr. 15, Niedernberg  
Antragsteller: Kopp Gabriele und Burkhard, 63843 Niedernberg

**TOP 4 Bauvoranfrage: Aufstellung eines mobilen Wohnhauses**

**TOP 4.1 Bauvoranfrage: Aufstellung eines mobilen Wohnhauses; Geschäftsordnungsantrag**

**Beschluss:**

Buhler Siegmар stellt den Antrag, dass die Befristung der Baugenehmigung auf 10 Jahre aus dem Beschluss entfernt wird.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 3 Nein: 5**

**TOP 4.2 Bauvoranfrage: Aufstellung eines mobilen Wohnhauses  
Fl.Nr. 5700/69, Römerstr. 55, Niedernberg  
Antragsteller: Buchert Jürgen, 63741 Aschaffenburg**

**Beschluss:**

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

Wegen der abweichenden Form des Daches wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 1**

**Sachverhalt:**

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördl. des Wasserturms“.

Der Antragsteller möchte einen „Wohlwagen“ im Bereich des o.g. Bebauungsplanes aufstellen. Das mobile Wohnhaus hat eine Grundfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Es soll innerhalb des Baufensters im Grundstück Fl.Nr. 5700/69, Römerstr. 55, aufgestellt werden. Der „Wohlwagen“ ist eine fertige Einheit mit Installationen und Möbeln. Es werden auf dem Grundstück die Hausanschlüsse, wie Wasser, Kanal und Strom benötigt. Das mobile Haus hat ein flaches Dach. Das mobile Haus kann jederzeit wieder abgebaut und an anderer Stelle wieder aufgestellt werden.

Nach Art. 2 BayBO stellt der „Wohlwagen“ eine bauliche Anlage dar und ist genehmigungspflichtig.

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage. Obwohl stationär aufgebaut, ist das Bauvorhaben veränderbar, da nicht fest auf dem Grundstück verbunden. Das Grundstück würde für diesen Zweck an den Antragsteller verpachtet. Der Wohnwagen hat ein Flachdach, wofür eine Befreiung aus dem Bebauungsplan benötigt wird.

Au den vorgenannten Gründen schlägt die Gemeindeverwaltung vor einer befristeten Baugenehmigung auf 10 Jahre zu zustimmen (kann gegebenenfalls verlängert werden).

**TOP 5 Bauvoranfrage: Umbau einer Fahrzeughalle zu einem Einfamilienwohnhaus  
Fl.Nr. 4530, Am Bildstock 2, Niedernberg  
Antragsteller: Röker Jutta, 63843 Niedernberg**

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0**

**Sachverhalt:**

Für den Bereich „Aussiedler Hein, Am Bildstock 2“ gibt es keinen Bebauungsplan.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Umbau einer Fahrzeughalle zu einem Einfamilienwohnhaus. Durch den Umbau würde auf dem Grundstück eine zweite Wohneinheit entstehen. Mit dem Umbau der Fahrzeughalle wird die Kubatur im Wesentlichen erhalten bleiben, da die Außenwände stehen bleiben sollen. An der Rückseite des Gebäudes soll eine Terrasse angebaut werden. Das bestehende Vordach für die Unterstellung von landwirtschaftlichen Maschinen soll zurückgebaut werden. Die Dachform soll von bisher 11° auf 20° erhöht werden.

Am 13.04.2017 fand am Landratsamt Obernburg eine Besprechung mit der Antragstellerin und dem Planer statt. Hier wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes gewahrt bleibt und der Umbau nicht einem Neubau gleichkommt.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB (Bauen im Außenbereich) sind Änderungen der bisherigen genehmigten Nutzungen eines Gebäudes unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (z.B. wegen Erhalt der Bausubstanz, ohne wesentliche äußere Veränderung, etc.).

Mit der Bauvoranfrage soll die Frage geklärt werden, ob dem Umbau der Fahrzeughalle zum Einfamilienwohnhaus zugestimmt wird.

Bei einem eventuellen Baugenehmigungsverfahren muss die Beseitigung der Abwässer wasserrechtlich geprüft werden.

<b>TOP 6</b>	<b>Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Fl.Nr. 12825, Südring 4, Niedernberg Antragsteller: Frey Victoria und Kohlhepp Jens, 63843 Niedernberg</b>
--------------	---

**Beschluss:**

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

Für die Abweichungen wegen

- a) der Traufhöhe
- b) der Errichtung eines 2. Vollgeschosses und
- c) der Dachneigung

werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0**

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“. Mit Tektur vom 13.05.1993 wurde in diesem Bereich die rückwärtige Bebauung zugelassen.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ist die Bebauung mit den Vorgaben ID, Traufhöhe 4 m und der Dachneigung von 34° bis 44° vorgesehen.

Die Antragsteller wollen ein zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach von 12° errichten. Durch die Errichtung des weiteren Geschosses wird größerer Wohnraum geschaffen.

Für die Abweichung sind dem Bauantrag die Befreiungsanträge beigelegt. Mit der Errichtung des 2. Vollgeschosses kann die Traufhöhe mit 5,81 m (B-Plan 4,00 m) nicht eingehalten werden. Das Gebäude hat eine Gesamthöhe von 6,87 m und ist damit niedriger als bei den Vorgaben des Bebauungsplanes mit ID und einer Dachneigung von 34 – 44°.

Die GRZ wird mit 0,3 (B-Plan 0,5) eingehalten. Die GFZ wird mit 0,51 (B-Plan 0,5) geringfügig überschritten.

Von der Verwaltung ist zu prüfen, ob eine Nachveranlagung für Kanal- und Wasserbeiträge durchzuführen sind.

Die Unterschriften der beteiligten Nachbarn liegen vor.

Mit dem Landratsamt Obernburg wurden bereits Vorgespräche wegen der Abweichungen vom Bebauungsplan besprochen.

<b>TOP 7</b>	<b>Neubau Wohnhaus Fl.Nr. 5230/2, Nordring 68, Niedernberg Antragsteller: Troll Thorsten, 63843 Niedernberg</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

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

Wegen der Errichtung eines Wohnhauses im GE-Gebiet wird einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0**

#### **Sachverhalt:**

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

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 144,24 m<sup>2</sup> (7,99 m x 16,24 m + 2,00 m x 7,24 m). Das Wohnhaus wird zweigeschossig mit einem wärmeisolierten Flachdach. Die GRZ mit 0,37 (B-Plan 0,8) und die GFZ mit 0,57 (B-Plan 1,6) werden eingehalten. Ebenfalls werden die vorgegebenen Baugrenzen eingehalten.

Nach der BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit Schreiben vom 08.08.2017 wird mitgeteilt, dass der Bau der Wohnung für den Geschäftsführer vorgesehen ist. Die Fertigungsanlage der Fa. Ferrotherm ist täglich 24 Stunden und 7 Tage in Betrieb und muss ständig überwacht werden. Bei Störungen der hochkomplexen Anlage muss immer schnellstens eingeschritten werden, damit keine größeren Schäden entstehen.

Der angrenzende Nachbar hat zugestimmt.

<b>TOP 8</b>	<b>Abstandsflächenübernahme für den Bau "Erweiterung Seehotel, Neubau Event- und Tagungsräume für die Fl.Nr. 11091/1 und 13280 Antragsteller: Weitz Johann, 63843 Niedernberg</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg stimmt der Abstandsflächenübernahme für den Bau „Erweiterung Seehotel, Neubau Event- und Tagungsräume“ zu (Fl.Nr. 13280 und 11091/1).

**Zurückgestellt,**

da Klärung von Nachfragen notwendig ist, zur genauen Nutzung des Gebäudes und die damit einhergehenden Auswirkungen (z.B. Lärm) und der baulichen Integration auf der Hotelhalbinsel (z.B. Höhenbezüge)

<b>TOP 9</b>	<b>Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde Mömlingen; Beteiligung als Träger öffentlicher Belange</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg bringt keine Anregungen und Hinweise vor.

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 8    Nein: 0**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 20.07.2017 teilt die Gemeinde Mömlingen mit, dass sie das Büro SCHIRMER Architekten + Stadtplaner mit der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Mit der Konzeption soll eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive erarbeitet werden mit dem Schwerpunkt einer Stärkung des Altorts zu einem attraktiven Wohnstandort mit guter Versorgungsstruktur und hoher Aufenthaltsqualität.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gibt die Gemeinde Mömlingen der der Gemeinde Niedernberg die Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen zum zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt des Mömlinger Altorts bzw. zu den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Gesamtgemeinde.

Die Gemeinde Niedernberg ist hiervon nicht betroffen. Die Gemeindeverwaltung empfiehlt weder Anregungen noch Hinweise vorzubringen.

<b>TOP 10</b>	<b>Informationen des ersten Bürgermeisters</b>
---------------	--

1. Der Rathaushof wird rechtzeitig zur Kerb fertig. Damit kann wie gewohnt die Veranstaltung „Rock im Rathaushof“ auch dieses Jahr wieder stattfinden.
2. Der Boden im Kraftraum in der Hans-Herrmann-Halle wurde jetzt während der Ferien bereits ausgetauscht. Dadurch kann die Benutzung durch die Vereine mit Beginn der Übungsstunden nach den Ferien erfolgen. Die Kosten betragen ca. 4.000 Euro.
3. Im Rathaus in Niedernberg findet im Rahmen der Ferienspiele die sogenannte „U18-Jugendwahl“ zur Bundestagswahl statt. Diese wird von den Azubis der Gemeinde Niedernberg organisiert und durchgeführt. Am 07.09.2017 findet ein Austausch mit den 8 Direktkandidaten aus der Region statt und am 08.09.2017 die eigentliche Wahl.
4. Siegmur Buhler fragt nach, wann die Kabeltrommeln am Tannenwald weggeräumt werden. Aktuell laufen hier noch die Bauarbeiten.

5. Siegmur Buhler merkt an, dass das Pflaster im Rathaushof und auf dem Vorplatz barrierefrei und schön gestaltet ist. Ggf. sollte ein Austausch im gesamten Ort angedacht werden.
6. Siegmur Buhler weist darauf hin, dass größere Fahrzeuge von ihrem Parkplatz aus in den Gehweg hineinragen.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl  
Schriftführer/in