



GEMEINDE NIEDERNBERG

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES**

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.12.2017
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:27 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Bormuth, Anja
Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Reinhard, Peter
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Bartl, Uwe

Verwaltung

Debes, Marion
Hartlaub, Siegbert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Buhler, Siegmar	Urlaub
Höhn-Schüßler, Kurt	Krank
Seitz, Eugen	Arbeit

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Obere Mühle" des Marktes Großostheim, Ortsteil Großostheim | 142/2017 |
| 2 | Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des Bebauungsplanes "Holzweg" des Marktes Großostheim, Ortsteil Pflaumheim | 160/2017 |
| 3 | Errichtung einer mobilen Toilettenanlage am Grillplatz | 150/2017 |
| 4 | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen | 155/2017 |
| 5 | Zuschuss im Rahmen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg
Antragsteller: Gröschl Peter, 63843 Niedernberg | 157/2017 |
| 6 | Wohnhaus-Neubau,
Fl.Nr. 225, Rathausgasse 5, Niedernberg
Antragsteller: Durmus Fatma und Samast Senol, 63843 Niedernberg | 163/2017 |
| 7 | Erneuerung eines Dachstuhls und Einbau einer Dachgeschosswohnung
Fl.Nr. 11300/38, Am Sportfeld 25, Niedernberg
Antragsteller: Dominik Christine und Thomas, 63843 Niedernberg | 158/2017 |
| 8 | Neubau Bürogebäude mit Gewerbeeinheiten
Fl.Nr. 7722/17, Rüttelweg 5, Niedernberg
Antragsteller: PKR Verwaltungs KG, 63739 Aschaffenburg | 164/2017 |

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 07.11.2017 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Obere Mühle" des Marktes Großostheim, Ortsteil Großostheim
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg bringt keine Einwände oder Anregungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Mühle“ des Marktes Großostheim vor.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Markt Großostheim hat in seiner Sitzung vom 02. November 2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Mühle“ gefasst. Mit Mail vom 15.11.2017 leitet der Markt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen ein. Mit diesem Schreiben informiert das Planungsbüro, dass der Bebauungsplan das Ziel hat, das Grundstück der Oberen Mühle in der Grabenstraße (im Ortskern Großostheims) aus der herrschenden Unternutzung heraus- und in eine zeitgerechte und für die Nachbarschaft verträgliche Nutzung hineinzuführen.

Die Verwaltung sieht keine Nachteile und keine Belange von Niedernberg berührt und empfiehlt keine Einwände vorzubringen.

TOP 2	Beteiligung als Nachbarkommune, Aufstellung des Bebauungsplanes "Holzweg" des Marktes Großostheim, Ortsteil Pflaumheim
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg bringt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände oder Anregungen gegen den Bebauungsplan „Holzweg“ des Marktes Großostheim vor.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Markt Großostheim hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Holzweg“ gefasst. Mit Schreiben vom 24.10.2017 wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen eingeleitet. Am Rand von Pflaumheim sollen 54 Bauplätze mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entstehen. Außerdem sollen vier Mehrfamilienwohnhäuser entstehen.

Die Verwaltung sieht keine Nachteile für Niedernberg und empfiehlt keine Einwände vorzubringen.

TOP 3 Errichtung einer mobilen Toilettenanlage am Grillplatz

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg beschließt, am gemeindlichen Grillplatz eine „mobile Toilettenanlage“ zu errichten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Die vorhandenen Toiletten unterhalb des Niedernberger Grillplatzes sind inzwischen stark abgenutzt. Außerdem ist die räumliche Entfernung gerade bei Dunkelheit von Nachteil.

Von Seiten des Bauhofs wurde nach Alternativen gesucht. Als hygienische und saubere Lösung wird der Ankauf von mobilen „DIXI-Toiletten“ vorgeschlagen. Gebrauchte DIXI's können zum Preis von ca. 350 € netto erworben werden. Das Reinigen der Sammelbehälter würde je Einsatz 90 € netto kosten.

Es könnten zwei „DIXI-Toiletten“ neben der Garage an der Grillstation aufgestellt werden. Damit die Toiletten optisch nicht auffallen werden diese mit einer Holzverschalung umbaut und ggf. mit einem Blechdach überdacht.

Da im Wald weder Trinkwasser noch Kanalisation vorhanden sind, gibt es aus Sicht der Verwaltung keine sinnvolle Alternative zu einer Variante mit mobilen Toiletten.

Die Verwaltung empfiehlt, gemäß dem Bauhofvorschlag an der Grillstation zwei DIXI-Toiletten aufzustellen und diese mit einer Holzverschalung einzuhausen. Die Gesamtkosten für die Maßnahme werden auf ca. 4.000 € geschätzt.

Im Haushalt 2017 sind entsprechende Mittel eingeplant.

TOP 4 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Tektur: Lager- und Bürogebäude
FI.Nr. 7722/10 + 11, Rüttelweg 13 + 15, Niedernberg
Antragsteller: Wenzel und Georgius GmbH, 63843 Niedernberg
2. Verschiebung und Erweiterung eines Satelliten BHK'S mit einem zusätzlichen Container
FI.Nr. 7872/1, Waldhof, Niedernberg
Antragsteller: Hock Reinhold, 63762 Großostheim

TOP 5 Zuschuss im Rahmen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg Antragsteller: Gröschl Peter, 63843 Niedernberg

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg bezuschusst die Torhauserneuerung in der Rathausgasse 6 mit einem Beitrag in Höhe von 1.900 €.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Anwesens Rathausgasse 6 hat das Torhaus erneuert. Das Anwesen liegt im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg.

Die Gesamtkosten betragen insgesamt 8.765,23 €, wobei des Tor in Eigenleistung errichtet wurde. Es fand ein Beratungsgespräch mit dem Städteplaner statt. Die positive Stellungnahme vom 08.11.2017 liegt vor.

Die Kosten können nach den gemeindlichen Richtlinien mit 21 % bezuschusst werden. Dies sind 1.840,60 €.

**TOP 6 Wohnhaus-Neubau,
FI.Nr. 225, Rathausgasse 5, Niedernberg
Antragsteller: Durmus Fatma und Samast Senol, 63843 Niedernberg**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altbauggebiet I+II“. Das bestehende Gebäude ist in der Denkmalschutzliste aufgeführt. Das unbewohnte Haus soll aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Am 03.05.2016 fand eine Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Oberkonservator Herrn Dr. Brandl, statt. Weiterhin waren der Kreisheimatpfleger, Herr Wolf, sowie das Landratsamt Miltenberg, Herr Kressbach, Städteplaner Herr Tropp und ein Vertreter der Gemeinde Niedernberg anwesend. Es wurde vereinbart, dass vor einer endgültigen Stellungnahme, eine konstruktive und bauhistorische Voruntersuchung durchgeführt und dokumentiert werden muss. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse wird dann über die weiteren gebäudebezogenen Möglichkeiten entschieden.

Am 30.05.2017 fand eine weitere Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Dabei wurden verschiedene Maßnahmen besprochen um das Gebäude zu erhalten.

Nachdem die Ergebnisse der baufachlichen und denkmalpflegerischen Voruntersuchung vorgelegen haben (Architekturbüro Frau Tisje), wurde eine statische Beurteilung des Bauwerks durch das Statikbüro Wombacher+ Hondl durchgeführt. Dabei wurden erhebliche Baumängel am gesamten Gebäude festgestellt.

Bei einer Gebäudesanierung müssten 80 % der Außenfassade ausgetauscht werden, weiterhin alle EG-Innenwände und ein Teil der Deckenbalkenlage. Der Dachstuhl müsste an den Sparrenfüßen und Balkenköpfen zum Großteil durch neue, kraftschlüssige Konstruktion ertüchtigt werden. Dacheindeckung und Sparren wären ebenfalls zu erneuern.

Mit Bescheid vom 22.11.2017 teilt das Landratsamt Miltenberg, als untere Denkmalbehörde mit, dass der Abbruch des Baudenkmals, Rathausgasse 5, Niedernberg, denkmalrechtlich genehmigt ist. Einer der Auflagen ist, „dass der Neubau kubaturgleich zu erfolgen hat und die Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg hierbei zu beachten ist.

Am 04.12.2017 wurde der Bauantrag, Wohnhaus-Neubau, bei der Gemeinde Niedernberg eingereicht. Die Forderungen des Landesamts für Denkmalschutz wird erfüllt. Der geplante Neubau hat die gleiche Kubatur wie das bisher denkmalgeschützte Wohnhaus.

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes werden die GRZ mit 0,46 (B-Plan 1,0) und die GFZ mit 0,92 (B-Plan 1,6) eingehalten. Es werden die Baulinien zur Straße und im Westen (Grenzbebauung) eingehalten. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 49° (B-Plan 45° - 55°). Die Dachgaube auf der Hofseite entspricht den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niedernberg. Nach den Berechnungen des Planers ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss.

Für das Bauvorhaben sind 2 weitere Stellplätze, also insgesamt 5 Stellplätze, anzulegen (siehe Grundriss-Erdgeschoss).

Im Rahmen der Beratung durch Herrn Tropp, wird darauf hingewiesen, dass die Toranlage wieder herzustellen ist. Weiterhin wären Klappläden am Straßengiebel wünschenswert. Die Dachdeckung hat nach der Vorgabe der Gestaltungssatzung (naturziegelrote Tonbiberschwänze, Tonfalzpfannen oder gleichfarbige und gleichformatige Betondachsteine) zu erfolgen. Dieser Passus soll mit in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen.

TOP 7	Erneuerung eines Dachstuhls und Einbau einer Dachgeschosswohnung Fl.Nr. 11300/38, Am Sportfeld 25, Niedernberg Antragsteller: Dominik Christine und Thomas, 63843 Niedernberg
--------------	--

Beschluss:

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

Für die Überschreitung der GFZ und der Wandhöhe werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Südl. Ortsrand – Wüste Weingärten“.

Die Antragsteller beabsichtigen die Erneuerung des Dachstuhles und den Einbau einer Dachwohnung.

Das bisherige Dach mit 30° wird durch einen neuen Dachstuhl mit 42°ausgetauscht. Durch die Anhebung des Daches wird der Einbau einer Dachwohnung möglich.

Die GRZ mit 0,31 wird eingehalten (B-Plan 0,4). Die GFZ wird mit 0,88 überschritten (B-Plan 0,8).

Im Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von 6,20 m festgesetzt. Der Planer führt aus, dass die neue Wandhöhe 6,95 beträgt. Nach seiner Auslegung war die Wandhöhe bereits schon im Bestandsgebäude überschritten.

Für die Dachwohnung werden 2 weitere Stellplätze gebaut.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

TOP 8	Neubau Bürogebäude mit Gewerbeeinheiten Fl.Nr. 7722/17, Rüttelweg 5, Niedernberg
--------------	---

Zur Kenntnis genommen

Der Bauantrag wurde zurückgezogen.

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Uwe Bartl
Schriftführer/in