



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 10.05.2022
Beginn:	19:45 Uhr
Ende	19:50 Uhr
Ort:	Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Reinhard, Jürgen

### **Ausschussmitglieder**

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

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Jakob, Maike

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

### **Ausschussmitglieder**

Bieber, Udo  
Goebel, Volker

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| <b>1</b> | Mitteilung über isolierte Befreiungen   | <b>045/2022</b> |
| <b>2</b> | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen   | <b>046/2022</b> |
| <b>3</b> | Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren  | <b>049/2022</b> |
| <b>4</b> | Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 WE<br>Fl.Nr. 11300/21, Großwallstädter Straße 14, Niedernberg | <b>050/2022</b> |
| <b>5</b> | Antrag auf Bezuschussung nach der Gestaltungssatzung, Kirchgasse<br>12                                  | <b>048/2022</b> |
| <b>6</b> | Antrag auf Bezuschussung nach der Gestaltungssatzung, Rathaus-<br>gasse 5                               | <b>054/2022</b> |
| <b>7</b> | Informationen des ersten Bürgermeisters   |                 |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:45 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 29.03.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: 1).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiungen**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Vergrößerung der Terrasse  
Fl.Nr. 11300/9, Großwallstädter Straße 8, Niedernberg

### **TOP 2 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Errichtung einer Doppelgarage auf dem Parkplatz am Badensee  
Fl.Nr. 10719/6, Niedernberg

### **TOP 3 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren**

**Zur Kenntnis genommen**

**Mitteilung:**

1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Grenzbebauung mit Doppelcarport und Nebenraum  
Fl.Nr. 5930/1, Santesstraße, Niedernberg

### **TOP 4 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 WE Fl.Nr. 11300/21, Großwallstädter Straße 14, 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.

- Traufhöhe
- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
- Breite der Gaube
- Höhe der Garage

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0**

### **Abstimmungsvermerke:**

Christian Uhrig nahm wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand – Wüste Weingärten“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten.

### **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.

Die GRZ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand – Wüste Weingärten“ ergibt sich aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1268, ber. 1969 I S. 11), da diese im Bebauungsplan selbst nicht angegeben wurde. Aus diesem Grund gilt die Höchstgrenze für allg. Wohngebiete (WA) welche damals mit 0,4 festgesetzt wurde. In der aktuellen Fassung dient § 17 BauNVO lediglich zur Entnahme von Orientierungswerten, falls im Bebauungsplan Daten zum Maß der baulichen Nutzung nicht festgelegt wurden. Auch hier ist die Obergrenze 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die GRZ wird demnach in GRZ I und GRZ II aufgeteilt. Die GRZ I umfasst lediglich das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,4), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze  $0,4 + 50\% = 0,6$ ).

Die GRZ I beträgt laut den Bauunterlagen 0,32; die GRZ II 0,58 und hält damit die Festsetzungen ein.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand – Wüste Weingärten“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden müssen. 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, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand – Wüste Weingärten“ nicht angegeben und ergibt sich damit ebenfalls aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1268, ber. 1969 I S. 11). Hierin ist die

Höchstgrenze bei zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt wurden alle Geschossflächen, unabhängig davon ob die Geschosse als Vollgeschoss galten oder nicht, mit in die GFZ einberechnet. Da diese veraltete Regelung als Berechnungsgrundlage gilt wurden alle Geschossflächen mit in die GFZ einberechnet. Es entsteht dadurch eine GFZ von 0,99. Eine Überschreitung der damaligen Obergrenze ist hier jedoch als unproblematisch zu bewerten, da der Orientierungswert in der aktuellen Fassung des § 17 BauNVO 1,2 beträgt. Zusätzlich werden seit dem Jahr 1990 nur die Geschossflächen der Geschosse berücksichtigt, die als Vollgeschosse gelten.

#### Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden.

Die Baugrenze wird mit der Errichtung des o. g. Bauvorhabens überschritten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Begründet ist die Beantragung der Befreiung mit der Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit vorhandenem Baugrund. Der Neubau des Dreifamilienwohnhauses ist an der Stelle des vorhandenen Nebengebäudes vorgesehen. Es wird aufgeführt, dass diese Maßnahme städtebaulich vertretbar sei, da sich das Gebäude in Art, Größe und Gestaltung in das Ortsbild einfügt. Ebenfalls seien die Belange der Nachbarn nicht betroffen, bzw. sogar gegenüber dem Bestand verbessert.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze. Die Nachverdichtung ist möglich und eine separate Erschließung ist aufgrund des Eckgrundstücks gegeben.

#### Dachneigung, Dachart und Firstrichtung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 25° und 44° betragen. Diese wurde mit 40° eingehalten. Ebenfalls wurde die Dachart (Satteldach) sowie die Firstrichtung eingehalten.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe gibt den Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Traufe an. Diese ist im Bebauungsplan mit 6,20 m festgesetzt.

Die Festsetzung soll um 0,38 m überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung beantragt. In der Begründung wurde aufgeführt, dass die Überschreitung im Dachgeschoss einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Dachgeschossausbau ermöglicht. Weiterhin sei dies städtebaulich vertretbar, da eine solche Überschreitung auch bei weiteren Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung ausgeführt wurde.

Eine Befreiung von der Traufhöhe wurde für das, auf diesem Grundstück bereits errichtete Wohnhaus genehmigt (Überschreitung um 0,91 cm).

#### Gaube

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand – Wüste Weingärten“ ist festgesetzt, dass stehende Einzelgauben ab 30° Dachneigung zulässig sind. Die zulässige maximale Breite der einzelnen Gauben beträgt 2,50 m.

Im o. g. Bauvorhaben ist vorgesehen eine Gaube mit einer Breite von 3,27 m zu errichten. Für die Überschreitung um 0,77 m wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung ist angegeben, dass die Verbreiterung der besseren Nutzung dient. Städtebaulich sei dies vertretbar, da eine solche Überschreitung auch bei weiteren Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung ausgeführt wurde.

Eine Befreiung von der Breite der Gauben wurde für das, auf diesem Grundstück bereits errichtete Wohnhaus genehmigt (Überschreitung um 0,31 cm). Auch bei einigen anderen Grundstü-

cken in der näheren Umgebung (z. B. Am Wingert 4 und 6) wurden Gauben bzw. Quergiebel errichtet die über 2,50 m breit sind.

#### Stellplätze, Garage

Zu den bereits vorhandenen sechs Stellplätzen werden auf dem Grundstück weitere sechs Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. § 3 Nr. 1 Buchstabe a) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Die geplante Garage soll mit einer Höhe von 3,00 m errichtet werden. Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand – Wüste Weingärten“ ist festgesetzt, dass die Traufhöhe von Garagen maximal 2,60 m betragen darf. Hiervon wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingereicht. Begründet wurde dies damit, dass die geplante Höhe der BayBO entspricht und dem Umstand der größeren KFZ Abmessungen Rechnung trägt. Dies dient somit der besseren Nutzung. Städtebaulich sei dies ebenfalls vertretbar, da eine solche Überschreitung auch bei weiteren Garagen in der unmittelbaren Umgebung ausgeführt wurde.

Die Gemeindeverwaltung sieht ebenfalls keine Probleme in der Höhe der Garage.

#### Nachbarteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

### **TOP 5 Antrag auf Bezuschussung nach der Gestaltungssatzung, Kirchgasse 12**

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg bezuschusst den Torhausneubau in der Kirchgasse 12 mit einem Betrag von maximal 2.600,00 €.

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

#### **Sachverhalt:**

Der Eigentümer der Fl.Nr. 157, Kirchgasse 12, beabsichtigt auf dem o. g. Grundstück im Rahmen des Wohnhausneubaus ein Torhaus zu errichten. Das Anwesen liegt im Bereich der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung). Im Beschluss vom 07.09.1993 hat sich der Gemeinderat Zuschussrichtlinien für den Bereich der Gestaltungssatzung gegeben.

Nach dem vorgelegten Kostenvoranschlag betragen die Gesamtkosten 11.407,40 €.

Eine entsprechende positive Stellungnahme vom Städteplaner liegt vor und die Arbeiten sind abgestimmt. Nach den Richtlinien der Gestaltungssatzung wird ein Zuschuss in Höhe von 22 % der Baukosten gewährt. Der Betrag wird dabei auf volle Hunderter aufgerundet. Somit beträgt der Zuschuss für das o. g. Bauvorhaben 2.600,00 €.

Eine Abrechnung und Auszahlung erfolgten nach Ausführung der Vorlage der entsprechenden Rechnungen und Belege.

### **TOP 6 Antrag auf Bezuschussung nach der Gestaltungssatzung, Rathausgasse 5**

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg bezuschusst den Torhausneubau in der Rathausgasse 5 mit einem Betrag von maximal 3.800,00 €.

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

#### **Sachverhalt:**

Die Eigentümerin der Fl.Nr. 225, Rathausgasse 5, beabsichtigt auf dem o. g. Grundstück den Neubau des Torhauses. Das Anwesen liegt im Bereich der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung). Im Beschluss vom 07.09.1993 hat sich der Gemeinderat Zuschussrichtlinien für den Bereich der Gestaltungssatzung gegeben.

Nach dem vorgelegten Kostenvoranschlag betragen die Gesamtkosten 17.891,29 €.

Eine entsprechende positive Stellungnahme vom Städteplaner liegt vor und die Arbeiten sind abgestimmt. Nach den Richtlinien der Gestaltungssatzung wird ein Zuschuss in Höhe von 21 % der Baukosten gewährt. Der Betrag wird dabei auf volle Hunderter aufgerundet. Somit beträgt der Zuschuss für das o. g. Bauvorhaben 3.800,00 €.

Eine Abrechnung und Auszahlung erfolgten nach Ausführung der Vorlage der entsprechenden Rechnungen und Belege.

#### **TOP 7 Informationen des ersten Bürgermeisters**

Peter Reinhard erkundigt sich nach dem Sachstand des Problems mit dem Taubenkot am Gelände der Sandsteinschule (Fluchttreppe). Der Hausmeister hat hier bereits einen Auftrag erteilt, Ausführungstermin steht noch nicht fest.

Jürgen Reinhard  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in