



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 19.07.2022
Beginn:	21:37 Uhr
Ende	22:03 Uhr
Ort:	Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Ausschussmitglieder

Bieber, Udo
Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Oberle, Hannelore
Reinhard, Peter
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Niebauer, Janet

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|-----------------|
| 1 | Mitteilung über isolierte Befreiungen | 094/2022 |
| 2 | Neubau Onlinelager
Fl.Nr. 7722/22, Depotstraße 1, Niedernberg | 088/2022 |
| 3 | Neubau eines Wochenendhauses
Fl.Nr. 13028, Großwallstädter Straße 203, Niedernberg | 095/2022 |
| 4 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.35, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - 5,00 Meter Höhe | 086/2022 |
| 4.1 | Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.35, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - 4,50 Meter Höhe | |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 21:37 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 12.07.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 9:0; Stimmenthaltungen: -).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiungen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung einer Gartensauna mit Vorraum
Fl.Nr. 7000/12, Kolpingstraße 11, Niedernberg

TOP 2 Neubau Onlinelager Fl.Nr. 7722/22, Depotstraße 1, 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.

- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 1

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Onlinelagers.

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 „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“ beträgt die GRZ 0,44.

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 die/das Hauptgebäude (Obergrenze = 0,44), die GRZ II enthält die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Obergrenze 0,44 + 50 % = 0,66).

Die GRZ I beträgt laut den Bauunterlagen 0,26; die GRZ II 0,61. Damit werden die Festsetzungen eingehalten.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Rüttelweg“ beträgt die BMZ 10,0.

Die BMZ beträgt nach der beabsichtigten Errichtung des Onlinelagers 7,15. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden.

Der Neubau des Onlinelagers besitzt größere Abmessungen als das ursprünglich an dieser Stelle geplante Verwaltungsgebäude. Die Baugrenze soll aufgrund dessen mit ca. 2.587 m² (15,3 m auf 169,1 m) überschritten werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Diese wurde wie folgt begründet:

„Die Errichtung des Onlinelagers ist für den Antragsteller für den wirtschaftlichen Betrieb und Reaktion auf veränderte Auslieferstrukturen in dieser Größe und Lage unabdingbar. Da der Nutzungsinhalt dem der vorhandenen Gebäude entspricht, besteht kein Widerspruch zu Nutzungen, die im B-Plan festgeschrieben sind. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Da eine generelle Zustimmung zur Annäherung an die 220 kV-Hochspannungsleitung seitens des Betreibers, der Tennet TSO GmbH besteht, kann einer Überschreitung der Baugrenze um ca. 15,3 m zugestimmt werden, soweit die Baubeschränkungszone der 220 kV-Hochspannungsleitung von einer Bebauung freigehalten wird.“

Die Gemeindeverwaltung sieht, aufgrund der vorliegenden Stellungnahme durch die Tennet TSO GmbH, keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze. Die in der Stellungnahme der Tennet TSO GmbH genannten Voraussetzungen sind zu beachten.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden 176 Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Notwendig sind

- 13 Stellplätze für die Bürofläche im 2. OG, welche eine Fläche von insgesamt 445 m² aufweist (§ 3 Nr. 1 Buchstabe c) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge; ein Stellplatz je 35 m² Bürofläche; $445 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 = 12,71 \approx 13$ Stellplätze)
- 85 Stellplätze für die Lagerfläche (§ 3 Nr. 2 Satz 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Verbindung mit Nr. 7.2 der Anlage 1), da im Onlinelager insgesamt 255 Mitarbeiter beschäftigt werden sollen (ein Stellplatz je drei Mitarbeiter; $255/3 = 85$ Stellplätze).

Insgesamt werden auf dem Grundstück 276 Stellplätze nachgewiesen.

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

TOP 3	Neubau eines Wochenendhauses Fl.Nr. 13028, Großwallstädter Straße 203, 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, straßen- sowie hangseitig
- 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 „Wochenendhausgebiet am Main“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Wochenendhauses.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Main“ ist diesbezüglich folgende Regelung festgelegt:

„Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser bis 100qm Grundfläche zulässig“

Die Grundwohnfläche beträgt 99,87 m². Die Grundfläche der Garage beträgt 18,72 m². Die Grundfläche der Garage wird bei dieser Regelung jedoch nicht berücksichtigt. Dass die Garage mit einem Heizungs- bzw. Abstellraum unterbaut wird ist ebenfalls hierbei nicht relevant. Berücksichtigt wird hierbei ausschließlich um die Wohnfläche. Diese Festsetzung des Bebauungsplans wird demnach eingehalten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe ist die Höhe zwischen dem Bodenniveau und der Traufe (Tropfkante am Dach). Diese ist im Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet am Main“ straßenseitig mit 3,00 m und hangseitig mit 5,00 m festgesetzt.

In den Bauantragunterlagen ist eine straßenseitige Traufhöhe von max. 3,30 m angegeben. Dies überschreitet die Festsetzung des Bebauungsplans um 0,30 m. Die hangseitige Traufhöhe soll laut der Unterlagen max. 6,70 m betragen. Dies überschreitet die Festsetzung des Bebauungsplans um 1,70 m.

Hierfür wurde jeweils eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Straßenseitig:

Die Begründung lautet wie folgt:

„Die Gebäudeoberkante des geplanten Gebäudes hält diese Vorgaben bis auf den Bereich des Treppenhauses ein. Hier ist auf einer Breite von 3,41 m, bei einer Gesamtlänge von 11,80 m, eine Überschreitung der Traufhöhe von 30 cm geplant. Die Überschreitung mit 30 Zentimeter ist geringfügig und dient der Gliederung des Gebäudes. Bei dem Treppenhaus handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil. Die Abstandsflächen bleiben gewahrt.“

Hangseitig:

Begründet wurde der Antrag damit, dass die städtebauliche Eigenart des Bebauungsplanes nicht berührt wird, da die Grundzüge der Planung nicht angegriffen werden. Weiterhin ist angegeben, dass hangseitig bereits mehrere Gebäude mit einer gleichen Traufhöhe wie straßenseitig vorhanden sind.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der straßenseitigen und hangseitigen Traufhöhe, da in der umliegenden Bebauung hierfür bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wurden.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der südliche Balkon (4,52 m²) soll auf einer Fläche von ca. 4 m² (1,5 m x 2,66 m) außerhalb des Baufensters errichtet werden. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Begründet wurde der Antrag damit, dass der Balkon ein untergeordnetes Bauteil ist und die Abstandsflächen davon nicht betroffen sind.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon.

Stellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet. Notwendig sind laut der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge insgesamt zwei Stellplätze, da auf dem Baugrundstück eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 50 m² errichtet werden soll. § 3 Nr. 1 Buchstabe a) der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Unterlagen

Die am 11.07.2022 eingereichten Unterlagen waren nicht vollständig, insbesondere fehlte ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der straßenseitigen Traufhöhe und der Baugrenze. Nach Rücksprache mit dem Architekten wurden die fehlenden Unterlagen trotz der beiden fehlenden Unterschriften des Bauherrn auf den Befreiungsanträgen am 14.07.2022 nachgereicht. Die fehlenden Unterschriften werden laut Architekten ca. Anfang/Mitte August nachgereicht, da der Bauherr aktuell nicht in Niedernberg ist.

Erst mit Einreichung der vollständigen Unterlagen, d. h. erst nachdem die Unterschriften des Bauherrn geleistet wurden, kann der Antrag ans Landratsamt Miltenberg weitergeleitet werden. Hierauf wurde der Architekt hingewiesen.

Sonstiges

Der Antrag selbst lautet „Neubau eines Wochenendhauses“, in den Plänen steht fälschlicherweise „Neubau Einfamilienhaus“. Dies wird seitens des Landratsamts Miltenberg entsprechend korrigiert.

TOP 4	Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.35, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - 5,00 Meter Höhe
--------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 04.07.2022. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abgelehnt **Ja: 5** **Nein: 5**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ unter der Nr.

05.35 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 6248 bis 6252, Heckenweg 4 bis 12, eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 20.08.2021 bekannt gemacht. Im beschleunigten Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung von Nöten. Dennoch wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Gelegenheit besteht sich zur Planung zu äußern.

Die betroffenen Eigentümer wurden kontaktiert, nur auf der Flurnummer 6251 besteht der Wunsch nach einer Hinterliegerbebauung. Dementsprechend wurden die Änderungen auch nur auf diesem Grundstück vorgenommen. Mit dem Eigentümer wurde der Plan abgestimmt. Für die Eigentümer wäre es wünschenswert gewesen das Baufenster mehr in Richtung Norden zu verschieben. Dies wurde aus Nachbarschaftsgründen, auch in Absprache mit den betroffenen Nachbarn, nicht umgesetzt.

In der vergangenen Sitzung kam die Fragestellung nach der Höhe der rückwärtigen Bebauung auf. In den letzten beiden Verfahren, welche eine komplett neue rückwärtige Bebauung mit sich brachten, wurde jeweils eine Wandhöhe von 4,50 Meter festgesetzt. Die Antragsteller wünschen eine Wandhöhe von 5 Metern. Der Architekt begründet dies damit, dass mindestens 22 cm Sparrenstärke und eine Aufdachdämmung von 6 cm für den KFW-Standard von Nöten sind. Dem Bau- und Umweltausschuss werden beide Varianten zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Entscheidung ist entsprechend auch richtgebend für kommende Verfahren.

Die Verwaltung empfiehlt, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

TOP 4.1	Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.35, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss - 4,50 Meter Höhe
----------------	--

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 18.07.2022. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 1

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in