



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.05.2024  
Beginn: 20:22 Uhr  
Ende: 20:33 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

### Ausschussmitglieder

Goebel, Volker Urlaub made  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Linke, Thomas  
Niebauer, Janet  
Oberle, Hannelore  
Reinhard, Peter  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

### Schriftführer/in

Debes, Marion

### Verwaltung

Hartlaub, Siegbert  
Jakob, Maike

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |          |  |                 |
|----------|--|-----------------|
| <b>1</b> | Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren   | <b>034/2024</b> |
| <b>2</b> | Mitteilung über isolierte Befreiungen  | <b>051/2024</b> |
| <b>3</b> | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen  | <b>058/2024</b> |
| <b>4</b> | Erteilung von isolierten Befreiungen   | <b>067/2024</b> |
| <b>5</b> | Antrag auf Bezuschussung nach der Gestaltungssatzung, Kirchgasse 12                                      | <b>059/2024</b> |
| <b>6</b> | Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Fähranlegestelle; Informationen zum aktuellen Sachstand | <b>061/2024</b> |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 20:22 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 27.02.2024 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 2).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Neubau einer Stahl-Leichtbauhalle  
FI.Nr. 4578/1, Am Knüchel 4, Niedernberg
2. Neubau Doppelgarage mit Fahrradschuppen  
FI.Nr. 7575/23, Nähe Tulpenweg, Niedernberg
3. Umgestaltung des Einfamilienwohnhauses zum Wohnhaus mit Einliegerwohnung (2 WE)  
FI.Nr. 5932/8, Santesstraße 15, Niedernberg

### **TOP 2 Mitteilung über isolierte Befreiungen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Errichtung Sichtschutz  
FI.Nr. 7000/56, Waldweg 6, Niedernberg
2. Errichtung eines Holzschuppens  
FI.Nr. 3211/70, Stettiner Straße 4, Niedernberg
3. Erhöhung einer Mauer  
FI.Nr. 5930, Bietstraße 13, Niedernberg
4. Erstellung eines Sichtschutzzauns  
FI.Nr. 7000/34, Raiffeisenstraße 26, Niedernberg
5. Errichtung Gartenhäuschen mit Anbau (Geräteschuppen)  
FI.Nr. 6202, Heckenweg 25, Niedernberg

### **TOP 3 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Neubau einer Überdachung des Bauernhofkindergartens  
FI.Nr. 7890/1, Birkig, Niedernberg
2. Neue Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Halle  
FI.Nr. 8481, Räubersrain, Niedernberg
3. Neubau eines Einfamilienwohnhauses; Tektur zu G/11/2023  
FI.Nr. 5885/2, Michael-Groß-Straße 1, Niedernberg
4. Umbau Hauptgebäude, Lager, Logistik im Erdgeschoss und 3. Obergeschoss  
FI.Nrn. 5211/3 und 5193, Boschstraße 7 und 7a, Niedernberg

## **TOP 4 Erteilung von isolierten Befreiungen**

### **Beschluss:**

Isolierte Befreiungen im Rahmen des Art. 57 BayBO sind grundsätzlich Angelegenheiten der laufenden Verwaltung.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 2**

### **Sachverhalt:**

#### Definition

„Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie für Ihr Vorhaben eine Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragen. Üblicherweise wird eine Abweichung von örtlichen Bauvorschriften gemeinsam mit einem Bauantrag behandelt. Eine Abweichung von örtlichen Bauvorschriften kann aber auch für verfahrensfreie Vorhaben beantragt werden. In diesem Fall ergeht eine isolierte Entscheidung über die Abweichung.

Auch, wenn für Ihr Vorhaben die Abweichung von örtlichen Bauvorschriften zugelassen wird, muss es dennoch die öffentlich-rechtlichen Vorgaben im Übrigen einhalten.

Die Abweichung von örtlichen Bauvorschriften ist eine Ermessensentscheidung. Beim grundsätzlichen Vorliegen der Voraussetzungen für die Abweichung kann also gegebenenfalls dennoch eine Abweichung versagt werden.“ (Quelle: BayernPortal)

#### Beispiel Mauern und Zäune

Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden sind nach Art 57 Abs. 1 Nummer 7 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei.

In bestehenden Bebauungsplänen gibt es jedoch oft abweichende bzw. zusätzliche Regelungen, wie z. B. „Einfriedungen sind höchstens 1,30 m hoch und im Straßenzug einheitlich aussehend auszuführen. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.“

Ist die Errichtung einer Mauer oder eines Zauns geplant, welche von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweicht, ist dann eine isolierte Befreiung für diesen von Nöten.

#### Weitere Beispiele

Isolierte Befreiungen sind auch notwendig, wenn Gartenhäuser, Garagen, Terrassenüberdachungen o. ä. außerhalb eines Baufensters errichtet werden sollen oder sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. zur Gestaltung) nicht eingehalten werden.

#### Vorgehensweise

Die Gemeindeverwaltung erteilte bislang isolierte Befreiungen im Rahmen der laufenden Verwaltung. Dies soll aufgrund von Nachfragen klar definiert werden.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, isolierte Befreiungen im Rahmen des Art. 57 BayBO im Rahmen der laufenden Verwaltung zu behandeln. Der Bau- und Umweltausschuss wird weiterhin über die Vorhaben in einer der nächsten Sitzungen in Kenntnis gesetzt.

## **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 3.000,00 €.

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

### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 157, Kirchgasse 12, wurde im Rahmen des Wohnhausneubaus ein Torhaus errichtet. Das Anwesen liegt im Bereich der Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung).

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.05.2022 wurde die Bezuschussung der Baumaßnahme von maximal 2.600,00 € beschlossen. Grundlage hierfür war der vorgelegte Kostenvoranschlag in Höhe von 11.407,40 €. Nach der Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen zur Satzung zur Baugestaltung in der Ortsmitte der Gemeinde Niedernberg (Gestaltungssatzung) wird bei diesem Betrag ein Zuschuss in Höhe von 22 % der Baukosten gewährt. Der Betrag wird dabei auf volle Hunderter aufgerundet.

Am 29.02.2024 hat der Antragsteller die Schlussrechnung für die Baumaßnahme in Höhe von 13.251,90 € bei der Gemeindeverwaltung eingereicht. Die Schlussrechnung ist höher als der Kostenvoranschlag. Bei einer Bezuschussung von 22 % der Baukosten berechnet sich – auf Grundlage der Schlussrechnung – ein Zuschussbetrag von 3.000,00 €.

|              |   |
|--------------|---|
| <b>TOP 6</b> | <b>Dorfplatz, Generationenplatz, alter Friedhof und Fähranlegestelle; Informationen zum aktuellen Sachstand</b> |
|--------------|---|

### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

In der Gemeinderatsitzung vom 19.03.2024 wurden überarbeitete Planunterlagen des Büros Rainer Tropp vorgestellt. Der Gemeinderat hat den Planvorlagen zugestimmt und beschlossen, die nächsten Schritte einzuleiten.

Für den Förderantrag bei der Lokalen Aktionsgruppe Main4Eck Miltenberg e.V. müssen die erforderlichen Bauanträge eingereicht und die Vereinbarungen mit dem Eigentümervertreter der Grundstücke am Mainufer getroffen sein. Außerdem muss eine Aufstellung der zu erwartenden Kosten vorliegen.

Für die Kostenzusammenstellung wurden seitens der Gemeindeverwaltung Kosten für die Wurzelbrücke inkl. Holzbelag bei einem Hersteller angefragt. Die Kosten für die Wurzelbrücke inkl. Holzbelag (ohne Überdachung und ohne Bodenverbesserung) werden auf ca. 75.000 € brutto geschätzt.

Das Ingenieurbüro Jung aus Kleinostheim soll den Auftrag über die Freiflächenplanung inklusive tiefbautechnischer Planung erhalten.

Sobald der Förderantrag mit entsprechender Kostenschätzung fertiggestellt ist, wird dieser dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in