



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 15.10.2024  
Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Sendelbach, Ralf

### **Ausschussmitglieder**

Goebel, Volker  
Grundhöfer, Niko  
Hartlaub, Rudi  
Linke, Thomas  
Niebauer, Janet  
Reinhard, Peter  
Scheuring, Tatjana  
Uhrig, Christian  
Wenzel, Alexander

### **Schriftführer/in**

Debes, Marion

### **Verwaltung**

Hartlaub, Siegbert

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

### **Ausschussmitglieder**

Oberle, Hannelore

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |              |   |                   |
|--------------|---|-------------------|
| <b>1</b>     | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen   | <b>122/2024</b>   |
| <b>2</b>     | Anbau an ein besteh. Wohnhaus und Verlängerung der Garage<br>Fl.Nr. 12850/3, Fachrainstraße 34, Niedernberg                     | <b>113/2024</b>   |
| <b>3</b>     | Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune<br>Fl.Nr. 182, Hauptstraße 66, Niedernberg                        | <b>127/2024</b>   |
| <b>4</b>     | Anbau Wintergarten und Neubau eines Carports über vorh. Parkplätzen<br>Fl.Nr. 5700/89, Tilsiter Straße 6a                       | <b>128/2024</b>   |
| <b>5</b>     | Einzäunung der Spielplätze  | <b>124/2024</b>   |
| <b>5.1</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Grundschule   | <b>124/2024/1</b> |
| <b>5.2</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Großwallstädter Straße  | <b>124/2024/2</b> |
| <b>5.2.1</b> | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Großwallstädter Straße Wegführung   |                   |
| <b>5.3</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Spielweg  | <b>124/2024/3</b> |
| <b>5.4</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Tannenwald  | <b>124/2024/4</b> |
| <b>5.5</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Kirchenpfad   | <b>124/2024/5</b> |
| <b>5.6</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Spessartstraße  | <b>124/2024/6</b> |
| <b>5.7</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Wald  | <b>124/2024/7</b> |
| <b>5.8</b>   | Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz HonischBeach  | <b>124/2024/8</b> |
| <b>6</b>     | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung  | <b>123/2024</b>   |
| <b>6.1</b>   | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Unterfeld<br>und Nordwestlicher Ortsrand, verkehrsberuhigter Bereich | <b>123/2024/1</b> |
| <b>6.2</b>   | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Unterfeld<br>und Nordwestlicher Ortsrand, Tempo-30-Zone              | <b>123/2024/2</b> |
| <b>6.3</b>   | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Vorplatz<br>Sandsteinschule  | <b>123/2024/3</b> |
| <b>6.4</b>   | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Parkplatz<br>hinter dem Rot-Kreuz-Haus                               | <b>123/2024/4</b> |
| <b>6.5</b>   | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Wende-<br>hammer   | <b>123/2024/5</b> |
| <b>6.6</b>   | Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Tafelweg   | <b>123/2024/6</b> |

<b>7</b>	Innerorts- und Hinweisbeschilderung	<b>129/2024</b>
<b>7.1</b>	Innerorts- und Hinweisbeschilderung - Innerortsbeschilderung	<b>129/2024/1</b>
<b>7.2</b>	Innerorts- und Hinweisbeschilderung - Beschilderung Gewerbegebiet Hansaring	<b>129/2024/2</b>
<b>7.3</b>	Innerorts- und Hinweisbeschilderung - Sammelwerbe-Tafel	<b>129/2024/3</b>

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 19:02 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 17.09.2024 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 7:0; Stimmenthaltungen: 3).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1 Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen**

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

1. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport  
Fl.Nr. 7000/40, Raiffeisenstraße 12, Niedernberg
2. Standort- und Höhenänderung der neugebauten Werkhalle mit Büro- und Sozialräumen  
Fl.Nr. 7600/28, Hansaring 17, Niedernberg

### **TOP 2 Anbau an ein besteh. Wohnhaus und Verlängerung der Garage Fl.Nr. 12850/3, Fachrainstraße 34, 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.

- Geschossflächenzahl
- Traufhöhe
- Dachneigung
- Dachform
- Gestaltung Nebengebäude

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

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

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“. Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus und die Verlängerung der Garage.

#### **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 ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), da diese im Bebauungsplan selbst nicht angegeben wurde. Aus diesem Grund gilt die Höchstgrenze für Mischgebiete (MI) bei zwei Vollgeschossen 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. Derzeit liegt die Obergrenze für Mischgebiete bei 0,6.

In der damaligen Fassung der BauNVO war noch keine Unterscheidung in GRZ I (Grundfläche Hauptgebäude) und GRZ II (Grundflächen aller baulichen Anlagen) geregelt. Dies ist der Fall, da die Grundflächen von Nebenanlagen in der alten Fassung nicht mit angerechnet wurden.

Die GRZ beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,31. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Für das o. g. Grundstück ist „E + 1“, d. h. eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. 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.

Der geplante Anbau soll dreigeschossig (KG, EG, OG) errichtet werden. Das Kellergeschoss befindet sich ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche und ist demnach kein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit eingehalten.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ nicht angegeben und ergibt sich damit aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429). Hierin ist die Höchstgrenze für Mischgebiete bei zwei Vollgeschossen mit 0,7 festgesetzt.

Die GFZ beträgt laut den Bauantragsunterlagen 0,82. Damit wird die Festsetzung nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Befreiung wurde wie folgt begründet:

„Der Gesetzgeber hat ab dem Jahr 1968 die GFZ kontinuierlich erhöht um den Raum für mehr Wohnfläche zu schaffen.“

Die GFZ wurde in den Fassungen der BauNVO vom 26. November 1968 und 15. September 1977 auf 0,8 angehoben. In der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und in der aktuellen Fassung ist eine GFZ von 1,2 festgelegt.

Der Entwurfsverfasser ist daher der Auffassung, dass die Befreiung städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung durch diese nicht beeinträchtigt werden. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zur „Traufe“, d. h. bis zur Tropfkante des Daches (Dachrinne). Diese wurde im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit max. 5,80 m festgesetzt.

Die Traufhöhe soll überschritten werden. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Diese wurde damit begründet, dass das sich der Anbau an die Höhe des Bestandsgebäudes anpassen soll. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Dachneigung

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 25° und 35° betragen. Das Bauvorhaben ist mit einem Flachdach geplant und hält die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachneigung daher nicht ein.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Dachform

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist für die zweigeschossige Bebauung ein Satteldach festgesetzt. Das Bauvorhaben ist mit einem Flachdach geplant und hält die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachform daher nicht ein.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Gestaltung Nebengebäude (Garage)

Im Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ sind für Nebengebäude folgende Festsetzungen bzgl. der Gestaltung enthalten:

- Giebelseitige Gebäudetiefe entlang der Grundstücksgrenze = 6,50 m
- EG-Höhe = 2,50 m
- Kniestock-Höhe = 0,75 m
- Traufhöhe = 3,25 m
- Firsthöhe = 5,10 m
- Satteldach 28° bis 32°

Die bestehende Garage wurde mit einem Pultdach und einer Länge von 5,99 m errichtet. Die maximale Traufhöhe beträgt 2,75 m, die Dachneigung ca. 1,5°. Dieses bestehende Gebäude soll im Rahmen des vorliegenden Bauantrags um ca. 3,00 m auf 8,99 m verlängert werden; die Dachneigung bleibt unverändert.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Hinterliegergrundstück mit der Fl.Nr. 12850/7 festgesetzt. Dieses soll durch zwei Stellplätze überbaut werden. Der Grundstückseigentümer und Bauherr teilt mit, dass keine Bebauung des hinter liegenden Grundstücks geplant ist. Ihnen ist bewusst, dass bei einer etwaigen Bebauung eine Umlegung der Parkplätze erfolgen müsste.

#### Stellplätze

Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg (Stellplatzsatzung).

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Anzahl der benötigten Stellplätze gemäß § 3 Nr. 1 der Stellplatzsatzung aus der Größe und der Anzahl der Wohneinheiten. Insgesamt wird durch den vorgelegten Bauantrag eine zusätzliche Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 50 m<sup>2</sup> geschaffen, weshalb zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen (§ 3 Nr. 1 Buchstabe a der Stellplatzsatzung).

Gemäß des Stellplatznachweises werden für das Bauvorhaben zwei Stellplätze hergestellt. Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg ist damit eingehalten.

Für eine bestehende Wohneinheit besteht ein Stellplatz auf dem Baugrundstück, welcher beibehalten wird. Da diese Wohneinheit nicht Bestandteil des Bauantrags ist und somit nicht verändert wird, ist hierbei keine Änderung des Stellplatzbedarfs gegeben (Bestandsschutz).

#### Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

<b>TOP 3</b>	<b>Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune Fl.Nr. 182, Hauptstraße 66, Niedernberg</b>
--------------	--

#### 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.

- Vollgeschosse
- überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie
- Wandhöhe
- Anzahl der Wohneinheiten pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

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

#### Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altbaugelände I+II“. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune.

#### 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 „Altbaugelände I+II“ beträgt die GRZ 1,0.

Die GRZ I (umfasst nur die Hauptgebäude) beträgt 0,53; die GRZ II (umfasst alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück) beträgt 1,0. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan „Altbaugelände I+II“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das entsprechende Baufenster ist geregelt, dass ein eingeschossiges Gebäude mit Kniestock errichtet werden darf. 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.

Das geplante Bauvorhaben soll zweigeschossig (EG, DG) errichtet werden. Bei beiden Geschossen handelt es sich jeweils um ein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse ist somit überschritten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Das zweite Vollgeschoss wird als Satteldach konstruiert, wodurch es sich offener und harmonischer in die Umgebung integriert wird. Durch diese Gestaltung wird der Eindruck eines dominanten zweiten Vollgeschosses gemildert, sodass das Gebäude optisch nicht übermäßig wuchtig wirkt. Trotz der zwei Vollgeschosse ist das Gebäude niedriger als die umliegende Bebauung. Damit fügt sich das geplante Bauvorhaben

angemessen in das städtebauliche Umfeld ein und stört das Ortsbild nicht. Die Nachbarn werden hierzu nicht negativ beeinflusst, somit wird um eine Befreiung gebeten.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Altbaugebiet I+II“ mit maximal 1,6 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,93 eingehalten.

#### Baufenster

Baugrenzen (im Bebauungsplan blau dargestellt) dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ist eine Baulinie (im Bebauungsplan rot dargestellt) festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.

Das betroffene Baufenster wird östlich und westlich von Baugrenzen und nördlich und südlich von Baulinien begrenzt.

Die Baugrenzen sowie die südliche Baulinie werden durch den vorliegenden Bauantrag eingehalten. Die nördliche Baulinie wird dagegen nicht eingehalten bzw. unterschritten, da das Gebäude nicht bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Zu dieser wird ein Abstand von max. 4,08 m eingehalten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Die Baulinie wird nicht eingehalten, da das neue Gebäude bereits in eine gewachsene städtebauliche Struktur errichtet werden soll. Um ausreichend Belichtung und Belüftung zu schaffen, wird die Baulinie um 4,08 m nicht eingehalten.“

Die Nachbarn werden hierzu nicht negativ beeinflusst. Im Gegenteil schafft der kleinere Bau Licht und Raum für die Umgebung. Ebenso werden die bestehenden Stellplätze erhalten. Die 4,08 m resultieren aus der Einhaltung der Abstandsflächen.“

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere aufgrund dessen, dass das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist, keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Diese ist im Bebauungsplan „Altbaugebiet I+II“ für eingeschossige Gebäude mit Kniestock mit max. 3,80 m festgesetzt. Das geplante Gebäude soll mit einer Wandhöhe von 4,08 m errichtet werden.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Die geplante Erhöhung der Wandhöhe ist durch die Gestaltung des Satteldachs bedingt. Die erhöhte Wandhöhe ermöglicht eine bessere Raumausnutzung im Obergeschoss. Dadurch wird eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität erreicht. Die erhöhte Wandhöhe beeinträchtigt weder die Belichtungs- noch die Belüftungsverhältnisse der benachbarten Grundstücke. Die Verschattungseffekte sind aufgrund der rückwärtigen Lage minimal. Städtebaulich bleibt das Gebäude unauffällig. Somit wird um eine Befreiung gebeten.“

Die Gemeindeverwaltung sieht, insbesondere aufgrund dessen, dass das Gebäude straßenseitig nicht einsehbar ist, keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan „Altbauggebiet I+II“ ist folgende Festsetzung bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten geregelt: Pro Wohneinheit sind mind. 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich. Bei Einzelhäusern sind höchstens drei Wohnungen zulässig.

Gemäß den eingereichten Unterlagen werden sich nach Abschluss des Bauvorhabens fünf Wohneinheiten auf dem Grundstück befinden. Dieses hat eine Grundstücksfläche von 652 m<sup>2</sup>, weshalb die Festsetzung lediglich drei Wohneinheiten hergibt.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Entwurfsverfasserin hat diesen wie folgt begründet: „Die rückwärtige Bebauung schafft dringend benötigten Wohnraum in einer zentralen Lage. Angesichts des zunehmenden Wohnraummanagements und der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen stellt diese Verdichtung eine sinnvolle Lösung dar, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in Randgebieten zu verursachen. Die Abweichung von der festgelegten Grundstücksfläche ermöglicht es, mehr Wohneinheiten zu schaffen, ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

#### Stellplätze

Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich hier nicht aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg (Stellplatzsatzung) sondern aus dem Bebauungsplan „Altbauggebiet I+II“. In diesem ist geregelt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Auf dem Grundstück werden zwei (zusätzliche) Stellplätze für das Bauvorhaben errichtet.

Die Gemeindeverwaltung bittet das Landratsamt um Überprüfung, ob die insgesamt benötigten Stellplätze eingehalten wurden.

#### Nachbarbeteiligung

Es haben alle benachbarten Grundstückseigentümer bis auf einen dem Bauvorhaben zugestimmt. Der fehlende Grundstückseigentümer wurde nicht beteiligt.

<b>TOP 4</b>	<b>Anbau Wintergarten und Neubau eines Carports über vorh. Parkplätzen Fl.Nr. 5700/89, Tilsiter Straße 6a</b>
--------------	---

#### 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.

- Grundflächenzahl II
- Dachform des Wintergartens
- Dachform des Carports
- 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 „Nördlich des Waserturms“. Die Antragsteller beabsichtigen den Anbau eines Wintergartens und den Neubau eines Carports über den bereits vorhandenen Stellplätzen.

### 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 „Nördlich des Wasserturms“ beträgt die GRZ 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; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. 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 0,299 und wird demnach eingehalten. Die GRZ II beträgt 0,68 und somit um 65,63 m<sup>2</sup> überschritten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Antrag wird wie folgt begründet: Laut der BauNVO von 2017 § 20 ist eine Überschreitung der GRZ II bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Wir sind der Meinung die zulässige Überschreitung der GRZ II ist vertretbar und bitten deshalb um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einberechnet werden hierbei lediglich die Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ mit maximal 0,8 festgelegt und wird durch das Bauvorhaben mit einer GFZ von 0,568 eingehalten.

### Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Der Wintergarten soll fast vollständig außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; das Carport soll vollständig außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hierfür wurden zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die Anträge wurden dadurch begründet, dass im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt einige Bauten außerhalb der Baugrenzen errichtet wurden und durch den geplanten Anbau keine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs zu erwarten wäre. Ebenfalls teilt der Entwurfsverfasser mit, dass der Sachverhalt im Vorfeld mit dem Landratsamt Miltenberg und dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg besprochen wurde und eine Befreiung in Aussicht gestellt wurde.

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiungen.

### Dachform und Dachneigung Wintergarten

Als Dachform für Wohnhäuser ist im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ein Satteldach festgesetzt. Der Wintergarten soll mit einem Pultdach errichtet werden. Damit ist die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

„Da sich im Dachgeschoss bodentiefe Fenster befinden muss der First unterhalb der vorhandenen Fenster liegen. Es bietet sich deshalb als Dachform nur ein Pultdach mit geringer Dachneigung als Dachform an. Auch unter dem Gesichtspunkt der Baukosten handelt es sich bei dieser Dachform um die wirtschaftlichste Lösung. [...] Im Vorfeld wurde der Sachverhalt mit dem LRA Miltenberg besprochen und eine Befreiung in Aussicht gestellt.“

Die Gemeindeverwaltung sieht keine Probleme in der Erteilung der Befreiung.

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 17° und 38° betragen. Wintergärten dürfen laut Bebauungsplan auch eine geringere Dachneigung aufweisen. Der Wintergarten weist eine Dachneigung von 3° auf.

#### Dachform und Dachneigung Carport

Als Dachform für Garagen und Nebenanlagen ist im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Anstelle dessen kann das Dach von Garagen und Nebenanlagen auch mit der Dachform des Haupthauses errichtet werden. Der Carport soll mit einem Trapezblech-Dach und einer Dachneigung von 5° errichtet werden. Damit ist die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten. Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

„Der geplante Carport soll abweichend vom B-Plan nicht als begrüntes Flachdach sondern als Pultdach mit einer Trapezblecheindeckung mit 5 Grad Dachneigung ausgeführt werden. Der Hintergrund ist der, auf das Dach soll eine PV-Anlage installiert werden. Ein begrüntes Flachdach macht aus diesem Grund keinen Sinn.“

#### Stellplätze

Die Anzahl der benötigten Stellplätze ergibt sich aus der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg (Stellplatzsatzung). Notwendig sind laut § 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge jeweils zwei Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m².

Durch das Bauvorhaben entsteht keine Änderung des Stellplatzbedarfs. Für die drei vorhandenen Wohneinheiten, welche in der Anzahl so bestehen bleiben, wurden auf dem Baugrundstück bereits sechs Stellplätze nachgewiesen

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

#### Nachbarbeteiligung

Bis auf zwei Eigentümer haben alle benachbarten Grundstückseigentümer bzw. Miteigentümer dem Bauvorhaben zugestimmt. Zwei Eigentümer wurden nicht angetroffen.

### **TOP 5    Einzäunung der Spielplätze**

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Bereits in der Vergangenheit wurde die Themenstellung Hunde auf öffentlichen Flächen und auf Spielplätzen im Gemeinderat behandelt. Die Verwaltung arbeitete eine Satzung zur Regelung des Eigentums und der öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Niedernberg zum Schutz vor Belästigungen und Störungen aus. Im Satzungsentwurf wurden neben dem Verbot von freilaufenden Hunden auf Grünanlagen bzw. dem Mitführen von Hunden auf Spielplätzen noch mehr Eckpunkte definiert. Die Satzung wurde seitens des Gemeinderats nicht beschlossen. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 04.07.2023 diese Auffassung nochmals bestätigt.

Das Thema freilaufende Hunde auf Spielplätzen wird von Bürgern immer wieder vorgebracht. Mit der Errichtung eines Zauns um die Spielplätze könnten freilaufende Hund ohne Herrchen bei geschlossenem Törchen/Tor nicht auf die Spielplätze gelangen.

In der Großwallstädter Straße wurde im Jahr 2021 ein Zaun als Abgrenzung zur Großwallstädter Straße, welche als Mainradweg genutzt wird, errichtet.

Mit Zäunen um Spielplätze an Straßen oder ähnlichen potentiellen Gefahrenquellen könnten Kinder beim Freispiel nicht ganz so schnell das Gelände verlassen, Eltern könnten entspannter den Spielplatzaufenthalt genießen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung Ende September den Beschluss gefasst, dass Haushaltsmittel zur Einzäunung aller Spielplätze eingestellt werden. Der Bau- und Umweltausschuss soll Details festlegen und sich damit auseinandersetzen, welche Spielplätze tatsächlich wie einzäunt werden sollen.

Neben den Zugängen über Törchen, muss ein Zugang für Fahrzeuge über ein größeres Tor für Pflege- und Baumaßnahmen ermöglicht werden.

Die einzelnen Spielplätze folgen in einzelnen Punkten. Keine weitere Beachtung erhalten der Mehrgenerationenpark sowie die Spielgeräte auf dem Friedhof. Bei beiden Geländen ist bereits eine Umfriedung vorhanden.

Das Gesamtvolumen aller dargestellten Einzäunungen beläuft sich auf ca. 80.000 €.

#### **TOP 5.1 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Grundschule**

##### **Beschluss:**

Der Spielplatz an der Grundschule soll im Jahr 2025, wie im Sachverhalt dargestellt, einzäunt werden.

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

##### **Sachverhalt:**

Der Spielplatz an der Grundschule liegt auf dem Grundschulareal. Hier sind neben den Flächen der Schulturnhalle und Grundschule mit Mittagsbetreuung die freien Flächen DFB-Platz, der Bolzplatz, der Pausenhof und der Spielplatz vorhanden.

Während den Pausen der Grundschule, aber auch während der Mittags- und Ferienbetreuungszeit werden die Freiflächen oft parallel bespielt. Eine direkte Anbindung an den Straßenverkehr ist nicht vorhanden.

Eine Einzäunung könnte wie Folgt aussehen:



Die Kosten für die Einzäunung mit entsprechenden Zugängen werden auf ca. 14.000 € geschätzt.

#### **TOP 5.2 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Großwallstädter Straße**

##### **Beschluss:**

Der Spielplatz an der Großwallstädter Straße soll im Jahr 2025, wie im Sachverhalt dargestellt, eingezäunt werden.

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

##### **Sachverhalt:**

Der Spielplatz an der Großwallstädter Straße ist bereits in Richtung Großwallstädter Straße mit einem Zaun abgeschirmt.

Der Spielplatz an der Großwallstädter Straße soll in Kürze erweitert werden, ein separater Beschluss hierzu liegt vor. Neben dem Spielplatz sind auf dem Gelände der Skaterplatz und die Outdoor-Fitnessgeräte vorhanden.

Keine Zäune sind in Richtung der Ackerflächen sowie nach Erweiterung der Fläche in Richtung des Gebüschs vorhanden.

In den Sitzungen seit der Erarbeitung des Bebauungsplans wird seitens des Gemeinderats immer wieder die künftige Nutzung des Durchgangswegs von Großwallstädter Straße zur Diemarstraße und der damit eventuell einhergehenden Gefahren thematisiert. Der Weg eröffnet die Möglichkeit an der Hans-Herrmann-Halle zu parken und von dort aus den Spielplatz aufzusuchen. Aber auch Fahrradfahrer werden diesen Weg nutzen. Hier bestehen Bedenken, dass die Fahrradfahrer ohne Rücksicht auf spielende Kinder den Weg befahren und damit ein Kind umfahren könnten. Bislang wurde geplant Bügel aufzubringen, die das ungehinderte schnelle Befahren des Weges verhindern sollten. Weiterhin sollte die Beschilderung „Fußweg“ mit Zusatzschild „Radfahrer absteigen“ angebracht werden. Da der Spielplatz barrierefrei erschlossen werden soll, müssen die Bügel so angebracht werden, dass auch Rollstuhlfahrer ohne Probleme

me auf das Gelände gelangen können. Die Bügel müssen weiterhin herausnehmbar/umklappbar sein, damit Pflegearbeiten mit Fahrzeugen stattfinden können.

Aufgrund des Beschlusses alle Spielplätze einzuzäunen wurde die Fläche nun nochmals begutachtet. Eine Zaunführung zwischen Skaterplatz und Spielplatz erscheint nicht zielführend, ein etwaiger Zaun sollte südlich des Geländes verlaufen.

Da nochmals die Thematik Fahrradfahrer auf dem Weg angesprochen wurde, wird im Rahmen der Zaunerrichtung nun eine Alternative zur Wegführung vorgeschlagen. Es bestünde die Möglichkeit das Klettergerüst im Rahmen der Flächenerweiterung zu versetzen, dann könnte der Weg zwischen Großwallstädter Straße und Diemarusstraße zwischen Tennisplatz und Spielplatz verlaufen. Die Spielgeräte müssten anders als ursprünglich geplant angeordnet werden. Der Zaun könnte dann südlich des Weges verlaufen. Es müssten barrierefreie Zugänge durch den Zaun auf das Gelände errichtet werden. Auf dem Gelände selbst müssten weitere barrierefreie Anbindungen, z. B. über eine wassergebundene Decke, angelegt werden.

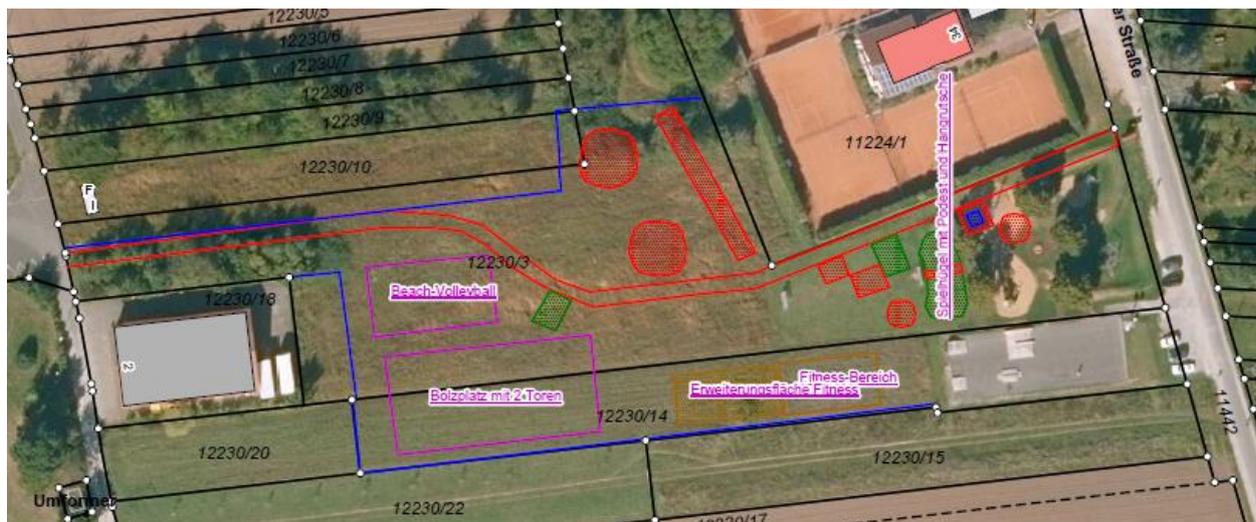
Eine Einzäunung könnte wie Folgt aussehen:



Die Kosten für die Einzäunung mit entsprechenden Zugängen werden auf ca.40.000 € geschätzt.

Hinzu kämen in diesem Fall Zusatzkosten für interne Wegeführung zu den barrierefreien Spielgeräten von ca. 30.000 €.

Alternativ könnte der Weg durch den Spielplatz soweit verschoben werden, dass das Problem der querenden Frequentierung zwischen Skaterplatz und Spielplatz umgangen wird. Das Durchfahrenen des Platzes durch Radfahrer würde dabei aber auch nicht ganz verhindert werden.



### TOP 5.2.1 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Großwallstädter Straße Wegeführung

#### **Beschluss:**

Der Weg wird nördlich des Spielplatzgeländes angebracht.

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

### TOP 5.3 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Spielweg

#### **Beschluss:**

Der Spielplatz am Spielweg soll im Jahr 2025, wie im Sachverhalt dargestellt, wieder ein Tor erhalten.

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

#### **Sachverhalt:**

Der Spielplatz am Spielweg ist bereits nach allen Seiten eingezäunt. Der einzige Zugang besteht über einen Fußpfad.

An der Stelle des Zugangs befand sich in der Vergangenheit bereits ein Tor, das wegen seines schlechten Zustands und der beengten Zufahrtsmöglichkeit zu Pflegearbeiten demontiert wurde. Mit dem Ziel alle Spielplätze einzuzäunen, könnte hier wieder ein Törchen installiert werden.

Die Kosten für ein neues Tor werden auf ca. 2.500 € geschätzt.

### TOP 5.4 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Tannenwald

**Zur Kenntnis genommen**

#### **Mitteilung:**

Der Spielplatz Tannenwald soll aufgrund des Schleusenneubaus an einen neuen Platz an der Römerstraße, gegenüber der Taubenhalle, verlegt werden. In diesem Rahmen kann eine Einzäunung berücksichtigt werden.

### TOP 5.5 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Kirchenpfad

#### **Beschluss:**

Der Spielplatz am Kirchenpfad soll im Jahr 2025, wie im Sachverhalt dargestellt, eingezäunt werden.

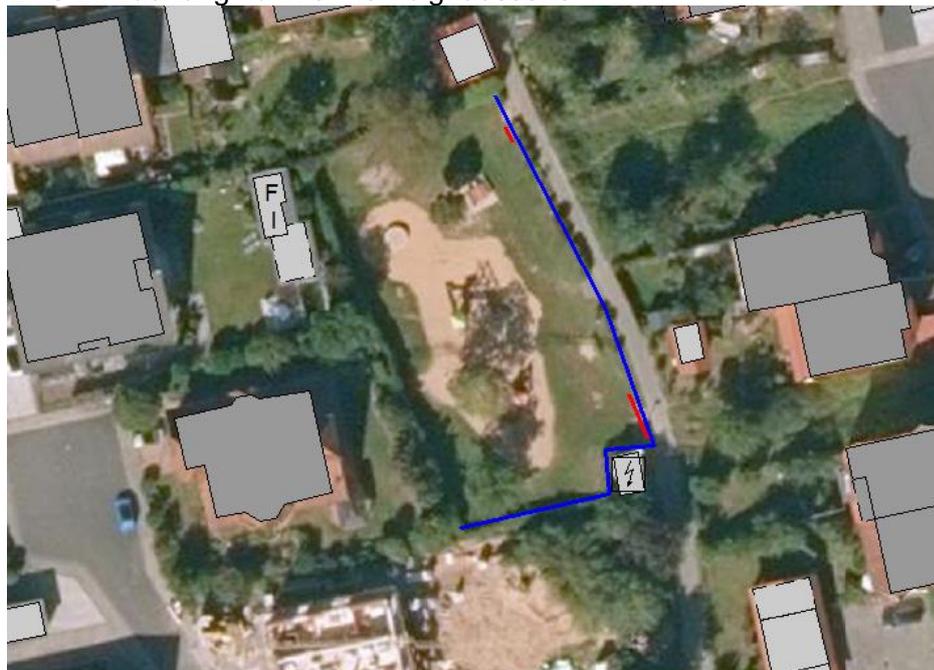
**Abstimmungsergebnis: Ja: 1 Nein: 9**

**Sachverhalt:**

Der Spielplatz am Kirchenpfad ist zu zwei Seiten bereits mit einem Zaun zu den Privatflächen abgegrenzt. Zu einer Seite ist eine Hecke vorhanden. In Richtung Fußweg wachsen ebenfalls kleinere Hecken, die von den Zugängen unterbrochen sind.

Der Spielplatz könnte an der Seite mit Hecke sowie in Richtung Fußweg eingezäunt und mit einer Tür und einem Tor zugänglich gemacht werden.

Eine Einzäunung könnte wie Folgt aussehen:



Die Kosten für die Einzäunung mit entsprechenden Zugängen werden auf ca. 10.000 € geschätzt.

**TOP 5.6 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Spessartstraße**

**Beschluss:**

Der Spielplatz an der Spessartstraße soll im Jahr 2025, wie im Sachverhalt dargestellt, eingezäunt werden.

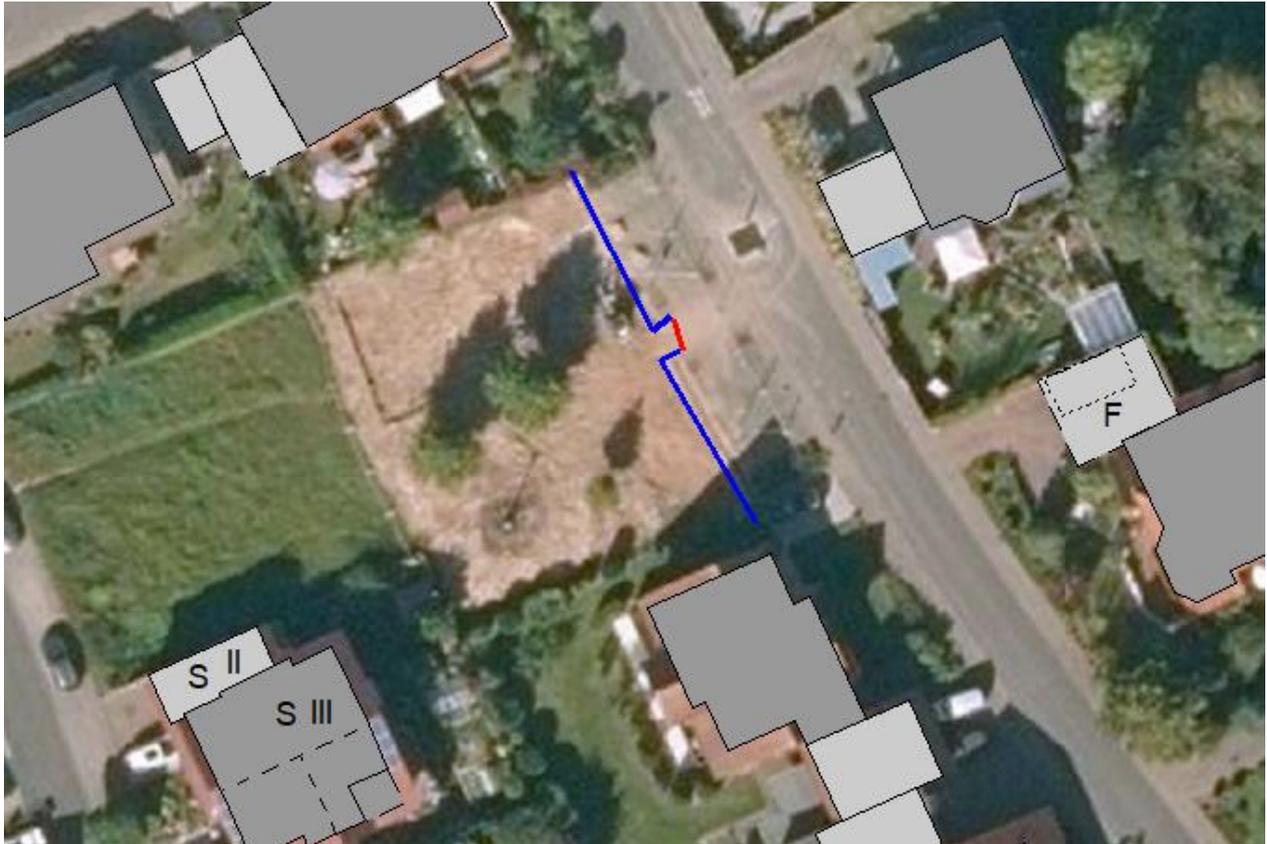
**Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 6**

**Sachverhalt:**

Der Spielplatz an der Spessartstraße ist bereits zu drei Seiten hin eingezäunt. In Richtung der verkehrsberuhigten Straße ist eine Anböschung sowie kleinere Pflanzbeete vorhanden. Vor den Pflanzbeeten befinden sich Parkflächen. In der Mitte ist ein Zugang.

Eine Einzäunung könnte zwischen den Parkflächen und der Böschung angebracht werden, in der Mitte würde ein Tor den Zugang wahren.

Eine Einzäunung könnte wie Folgt aussehen:



Die Kosten für die Einzäunung mit entsprechenden Zugängen werden auf ca. 4.000 € geschätzt.

#### **TOP 5.7 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz Wald**

##### **Beschluss:**

Der Spielplatz im Wald soll im Jahr 2025, wie im Sachverhalt dargestellt, eingezäunt werden.

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

##### **Sachverhalt:**

Der Spielplatz im Wald, unterhalb des Grillplatzes, liegt etwas zurückversetzt. Vor dem Spielplatz befindet sich der Forstweg zum Parkplatz am Grillplatz. Eine Zuwegung ist über eine Treppe in Richtung Grillplatz sowie über eine etwas breitere Fläche in Richtung Forstweg vorhanden. Der restliche Spielplatz ist vom alten Steinbruch umgeben.

Der Spielplatz könnte zur Straße und zur Treppe hin eingezäunt werden, damit ein ungehinderter Zugang in den Wald sowie auf die Forststraße erschwert würde. Eine Einzäunung entlang der Hanglagen ist in der Praxis kaum umsetzbar. Würde man einen Zaun auf dem Spielplatzgelände (also am Fußpunkt der Hänge) anbringen, ginge ein großer Teil der Spielplatzfläche zu Gunsten der Einzäunung verloren. Ein Zaun oberhalb der Hänge brächte einen immensen Aufwand beim Errichten und Unterhalten des Zauns mit sich.



Die Kosten für die Einzäunung entlang des Forstwegs und oberhalb der Treppe am Grillplatz mit entsprechenden Türen werden auf ca. 5.000 € geschätzt.

#### **TOP 5.8 Einzäunung der Spielplätze - Spielplatz HonischBeach**

##### **Beschluss:**

Der Spielplatz am HonischBeach soll im Jahr 2025, wie im Sachverhalt dargestellt, eingezäunt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 1 Nein: 9**

##### **Sachverhalt:**

Der Spielplatz am HonischBeach befindet sich im Seengebiet. Für das Seengebiet gilt die Satzung für die Nutzung der Freizeiteinrichtung Niedernberger Seenplatte, welche bereits einige Regelungen zur ordnungsgemäßen Nutzung der Fläche, z. B. ein Hundeverbot, enthält.

Im Süd-Westen des Spielplatzes befindet sich der Wasserlauf. Im Süden ist der Sandstrand mit anschließendem See.

Der Spielplatz HonischBeach könnte umlaufend eingezäunt und mit zwei Türen und einem Tor zugänglich gemacht werden. Die Einzäunung des Wasserlaufes ist nicht realisierbar.

Eine Einzäunung könnte wie Folgt aussehen:



Die Kosten für die Einzäunung mit entsprechenden Zugängen werden auf ca. 10.500 € geschätzt.

## TOP 6 Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung

### Zurückgestellt

#### Mitteilung:

Täglich, mitunter mehrmals, werden an die Gemeindeverwaltung Beschwerden bzgl. der Parksituation in Niedernberg herangetragen.

Einerseits beschwerten sich Niedernberger über Fahrzeuge, oft von Nachbarn, die nicht ordnungsgemäß parken, sich durch ein parkendes Fahrzeug behindert fühlen oder schlicht und ergreifend nicht möchten, dass vor ihrem Haus ein Fahrzeug parkt.

Andererseits beschwerten sich Niedernberger, die entweder nicht ausreichend Stellfläche auf ihrem Grundstück bzw. dem zur Wohnung gehörenden Grundstück haben, mehr Fahrzeuge als Stellflächen besitzen oder aber auch die Stellflächen anderweitig nutzen, sodass sie im öffentlichen Raum einen Stellplatz für ihr Auto benötigen. Es kommt auch immer wieder die Forderung auf, die Bauaufsichtsbehörde mit der Kontrolle von tatsächlich nutzbaren Garagen und Stellplätzen zu beauftragen.

Die Gemeindeverwaltung nimmt Verkehrskontrollen über die Kommunale Verkehrsüberwachung vor. Es werden auch Parkverstöße, welche durch Mitarbeiter festgestellt werden oder von Bürgern eingesandt werden, zur Ahndung weitergeleitet.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass es nicht die Aufgabe der Gemeinde ist einen Stellplatz im öffentlichen Verkehrsgrund in unmittelbarer Nähe zur Wohnung zu schaffen. Anwohnern ist es zuzumuten auch einen Kilometer zu ihrer Wohnung zu laufen. Vor allem für Besucher sollten Parkplätze zur Verfügung stehen. Anwohner sollten ihre Fahrzeuge vorrangig auf dem eigenen Grundstück unterbringen. Wem dies nicht möglich ist, muss unter Umständen auch einen Fußweg in Kauf nehmen. Die öffentlichen Verkehrsflächen stehen, je nach ihrer Eigenart abgestuft, sowohl Fußgängern (inkl. Nutzern von Rollstühlen, Rollatoren, Kinderwägen, etc.) und Fahrradfahrern als auch Nutzern von Kraftfahrzeugen zur Verfügung.

Parkangelegenheiten sind grundsätzlich Themen der laufenden Verwaltung. Da, wie es scheint, das Thema Parken für die Bürger jedoch eins der wichtigsten Themen der Gemeinde Niedernberg ist, hat der Gemeinderat dem Bau- und Umweltausschuss aufgetragen sich mit einzelnen Fragestellungen, die ein wenig weitgreifender sind, zu beschäftigen.

Parken ist ein sehr intensives Thema, bei welchem nie alle Beteiligten zufrieden sein werden. Vor allem hat sich bei einigen Bürgern das Gefühl manifestiert, dass aufgrund eines Parkverhaltens in den vergangenen Jahren ein Recht auf diesen Platz im öffentlichen Grund erwachsen wäre.

<b>TOP 6.1</b>	<b>Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Unterfeld und Nordwestlicher Ortsrand, verkehrsberuhigter Bereich</b>
----------------	---

**Beschluss:**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt alle Möglichkeiten für Parkstände im verkehrsberuhigten Bereich im Baugebiet Unterfeld und Nordwestlicher Ortsrand im Rahmen der rechtlichen Rahmenbedingungen auszunutzen.

**Zurückgestellt**

**Sachverhalt:**

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 25.06.2024 informierte die Gemeindeverwaltung über die beabsichtigten Anpassungen im ruhenden Verkehr im Bereich des Unterfelds und Teilen des Nordwestlichen Ortsrands.

Parken ist im verkehrsberuhigten Bereich ausschließlich innerhalb der Markierungen erlaubt. Da die unterschiedlichen Pflasterfarben nicht mehr gut sichtbar waren, wurden diese Flächen wie angekündigt Mitte Juli durch eine Markierungsfirma neu gekennzeichnet (weiße Markierungen). Be- und Entladen ist auch außerhalb dieser Flächen erlaubt.

Alle betroffenen Anwohner wurden mittels Schreiben Ende Juni über die Markierungsarbeiten sowie über die geltenden Regelungen der Straßenverkehrsordnung in Kenntnis gesetzt. Auch wurden in diesem Schreiben entsprechende Kontrollen der Kommunalen Verkehrsüberwachung angekündigt. Ebenfalls wurde über das Amtsblatt Mitte Juli über die Arbeiten informiert. Bei der Gemeindeverwaltung gingen unterschiedliche Rückmeldungen ein.

Die Gemeindeverwaltung hat bisweilen neben dem Wendehammer in der Harzstraße ausschließlich vorhandene Parkstände markiert insofern, aufgrund von zwischenzeitlich errichteten Einfahrten und Stellflächen, die notwendige Mindestgröße eingehalten werden konnte. Es wurden zwischenzeitlich Forderungen an die Gemeindeverwaltung herangetragen, weitere Parkstände zu markieren, ebenso wie es Forderungen gab keine weiteren Flächen auszuweisen.

Im verkehrsberuhigten Bereich betrifft dies vor allem die folgenden Straßen: Teil der Alpenstraße, Böhmerwaldring, Harzstraße, Spessartstraße und Steigerwaldstraße  
Im verkehrsberuhigten Bereich sind alle Verkehrsteilnehmer prinzipiell gleichberechtigt. Somit können auch Fußgänger auf der Asphaltfläche laufen und Fahrzeuge können über die Pflasterfläche fahren, trotz dass optisch Straße und Gehweg vorhanden sind. Aufgrund dessen wäre es theoretisch möglich direkt am Straßenrand, auf der gepflasterten Fläche, Parkstände zu markieren. Fußgänger müssten die Asphaltfläche nutzen. Für Begegnungsverkehr müssten an einigen Stellen Markierungen ausgesetzt werden um Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. Aufgrund der Breite der Straße (meist ca. 6,50 Meter) wäre bei parkenden Autos kein paralleles Vorbeikommen von Fußgänger/Fahrradfahrer und PKW möglich. Sollte eine Anordnung von Parkständen im Böhmerwaldring gewünscht sein, würde eine Einbahnstraße evtl. Entlastung bringen.

In der Hardtstraße ist mittig ein größerer Platz vorhanden, der im Bebauungsplan als Grünfläche angedacht war. Hier waren in der ersten Planung ebenfalls Stellplätze vorgesehen. Aufgrund von Rückmeldungen von Anwohnern wurden diese Stellplätze jedoch schlussendlich nicht eingezeichnet.

Eine Detailprüfung der Realisierbarkeit von weiteren Stellplätzen würde nach einer entsprechenden Beschlussfassung erfolgen.

<b>TOP 6.2</b>	<b>Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Unterfeld und Nordwestlicher Ortsrand, Tempo-30-Zone</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt alle Möglichkeiten für Parkstände in der Bayernstraße im Rahmen der rechtlichen Rahmenbedingungen auszunutzen.

**Zurückgestellt**

**Sachverhalt:**

Im Bereich der Tempo-30-Zone wurde prinzipiell gleich vorgegangen wie im Bereich des verkehrsberuhigten Bereichs. Unterschied sind hier die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Ein Parken auf Gehwegen ist in diesem Bereich nicht erlaubt. In Teilbereichen ist innerhalb der Tempo-30-Zone ein abgesenkter Bordstein vorhanden. Dort beginnt der Gehweg mit den Pflastersteinen. Im Heckenweg wurde auf den früheren Parkbuchten ebenfalls eine Markierung vorgenommen, so dass hier auch geparkt werden kann.

In der Bayernstraße (Straßenbreite ca. 7,50 Meter) ist auf der östlichen Straßenseite ein Gehweg mit einer Breite von ca. 80 cm vorhanden, dieser ist für Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühle, etc. zu schmal. Bei Anordnung von Parkständen (Angebotsparken) auf der westlichen Seite wäre die gepflasterte Fläche, welche in diesem Bereich als Gehweg zählt, nicht mehr durch Fußgänger nutzbar, diese müssten auf den gegenüberliegenden schmalen Gehweg oder die Straße ausweichen.

Im Sachsenring (Straßenbreite ca. 6,50 Meter) ist eine gepflasterte Fläche, welche in diesem Bereich als Gehweg zählt, vorhanden. Bei einem Angebotsparken in diesem Bereich müssten die Fußgänger zwingend die Straße nutzen, obwohl Fußgänger außerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs den Gehweg zu nutzen haben. Aufgrund dessen ist eine Parkplatzausweisung hier nicht möglich.

<b>TOP 6.3</b>	<b>Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Vorplatz Sandsteinschule</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt auch die blauen Flächen als Parkstände auszuweisen.

**Zurückgestellt**

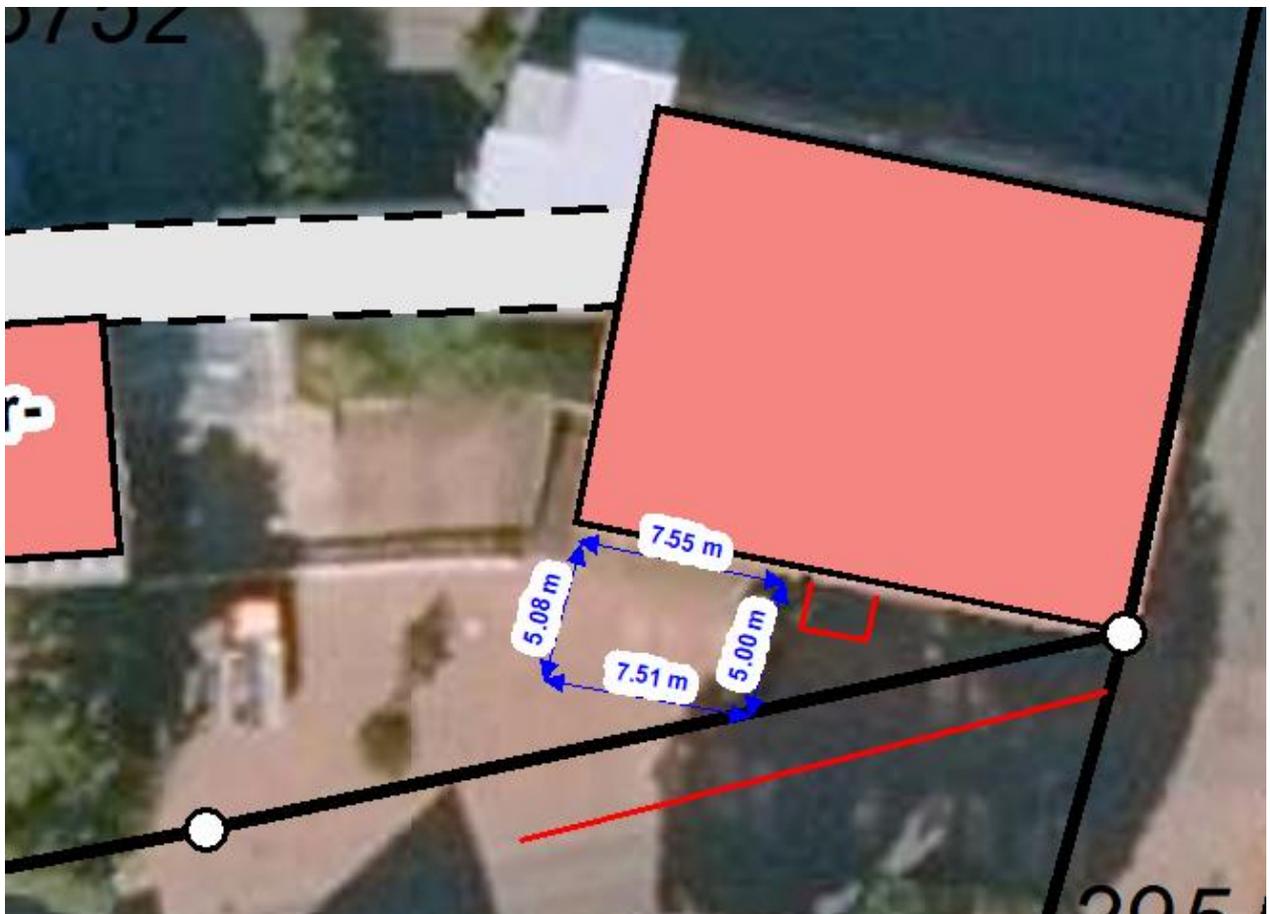
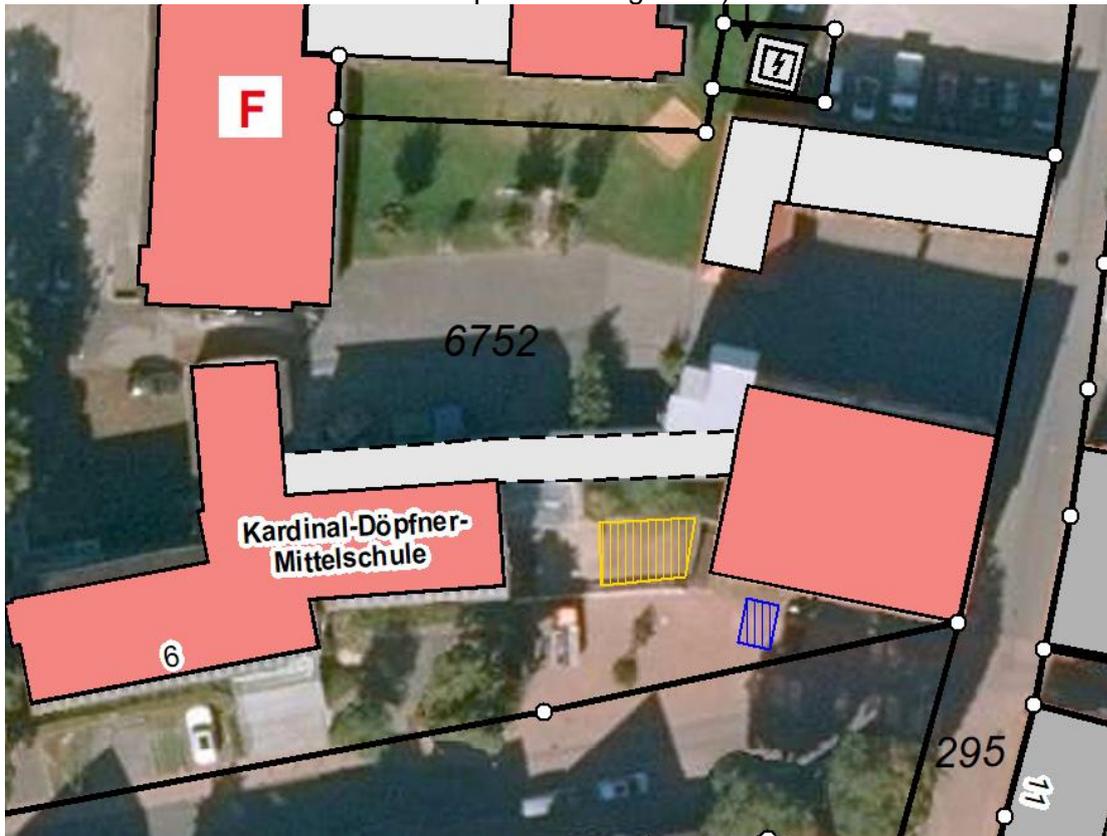
**Sachverhalt:**

Auf dem Vorplatz der Sandsteinschule parken immer wieder Kraftfahrzeuge, aktuell stellt diese Situation zunächst Gehwegparken bzw. Parken auf privater Fläche dar.

Vor dem Durchgang zwischen Mittelschule und Sandsteinschule hat die Gemeindeverwaltung die Parkbeschilderung versetzt, damit die Nutzung der Fluchttreppe der Mittelschule nicht beeinträchtigt wird.

Auch vor dem Sandsteingebäude selbst parken immer wieder Fahrzeuge. Dort ist auch der Eingang von Jugendtreff und Albert-Liebmann-Schule. Wenn das Parken auf diesem Bereich legalisiert werden soll, werden hier ebenfalls Kennzeichnungen vorgenommen.

Folgende Parkflächen sind eingezeichnet bzw. könnten eingezeichnet werden (gelbe Fläche bereits angeordnet, zeitlich befristetes Parken für zwei Stunden; blaue Fläche könnte ergänzt werden und würde drei weitere Stellplätze ermöglichen):



**TOP 6.4 Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Parkplatz hinter dem Rot-Kreuz-Haus**

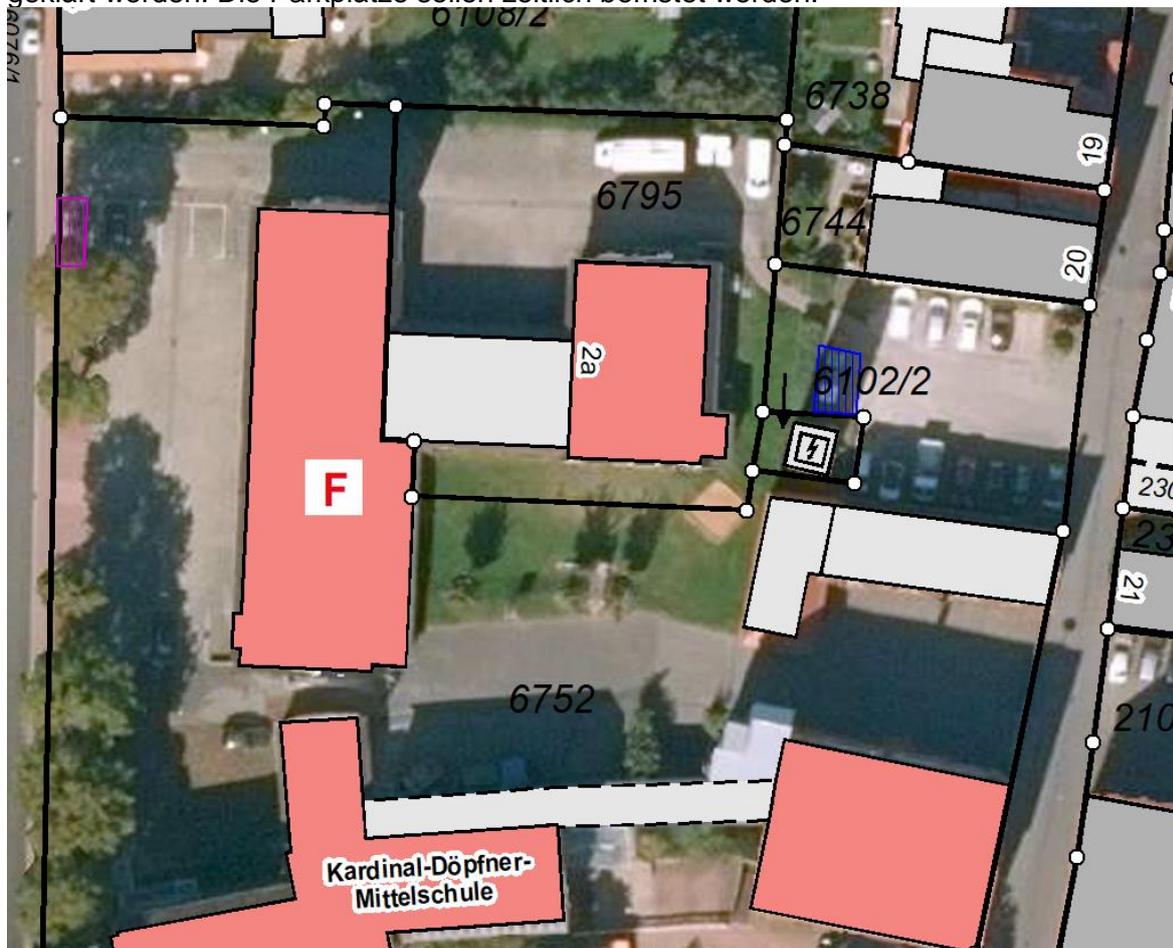
**Beschluss:**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt die Glascontainer zu versetzen und damit weitere Kurzzeitparkflächen hinter dem Rot-Kreuz-Haus zu schaffen.

**Zurückgestellt**

**Sachverhalt:**

Die Glascontainer hinter dem Rot-Kreuz-Haus sollen auf die Fläche bei der Feuerwehr an der Lindenstraße (lila markiert) versetzt werden. Dadurch können auf dem Parkplatz voraussichtlich zwei weitere Parkplätze (blau markiert) geschaffen werden. Der Altkleidercontainer muss noch geklärt werden. Die Parkplätze sollen zeitlich befristet werden.



**TOP 6.5 Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Wendehammer**

**Beschluss:**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt im Bereich der Wendehammer Kontrollen durchführen zu lassen.

**Zurückgestellt**

**Sachverhalt:**

In Niedernberg sind zahlreiche Wendehammer vorhanden. Rechtlich darf in Wendehämmern in Fahrtrichtung, parallel zum Bordstein geparkt werden. In der Praxis werden einige Wendehäm-

mer jedoch in Längsaufstellung beparkt. Dies wurde in der Vergangenheit nicht geahndet, war jedoch schon immer rechtswidrig.

Die Wendehämmer, die nicht ordnungsgemäß genutzt werden, lassen sich bereits in den im Folgenden dargestellten Auszügen erkennen. In der Gemeindeverwaltung schlagen aufgrund der rechtswidrigen Nutzung immer wieder Beschwerden von Anwohnern auf, die z. B. mit Anhänger nicht vernünftig wenden können. Hier sollte eine möglichst einheitliche Vorgehensweise definiert werden.

Im Folgenden eine Darstellung der Wendehämmer.

Alpenstraße



Am Sportfeld/Bettlerweg





Harzstraße

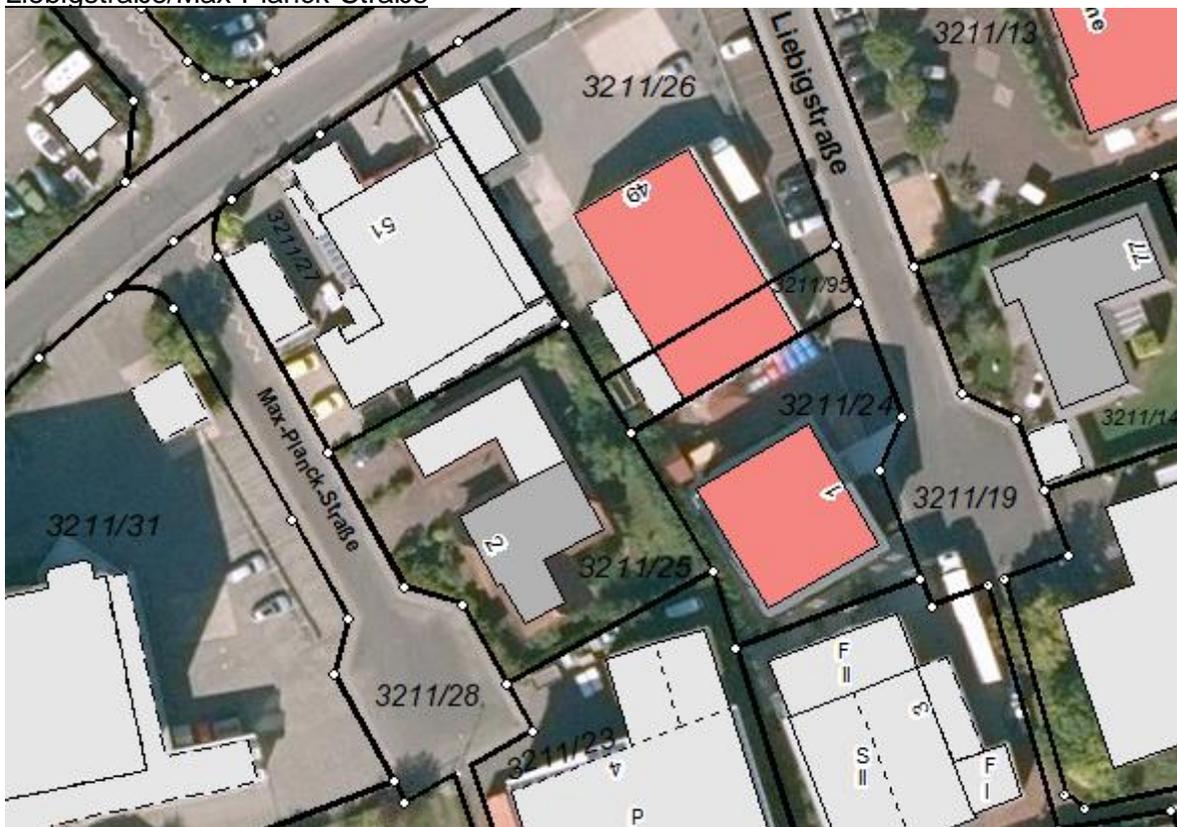
Hier wurden im Rahmen der Markierungsarbeiten im verkehrsberuhigten Bereich Parkplätze eingezeichnet. Aufgrund der Seitenarme der Rhönstraße ist ein Wenden hier nicht zwingend von Nöten. Es kann über den Seitenarm zu- oder abgefahren werden.



Ilbenstraße



Liebigstraße/Max-Planck-Straße



Memeler Straße/Reisstraße



Allensteiner Straße/Karlsbader Straße/Marienbader Straße/Tilsiter Straße



Borsig- und Maffeistraße



## TOP 6.6 Parkregelungen, Verkehrsregelungen, weitere Zielrichtung - Tafelweg

### **Beschluss:**

Im Tafelweg wird eine Parkverbotszone mit Zusatzkennzeichnung „Parken in gekennzeichneten Flächen erlaubt“ eingerichtet. Vor der Kinderkrippe wird zusätzlich ein Halteverbot angeordnet.

### **Zurückgestellt**

### **Sachverhalt:**

Der Tafelweg dient die Kinderkrippe an. Die Straße ist ohnehin nicht breit, östlich des Schul-sportplatzes ist ein Parkstreifen mit ausreichender Parkfläche vorhanden. Dennoch nutzen zahlreiche Kraftfahrer die Straße anstelle des Parkstreifens. Je nach Parkverhalten ist die Restfahrbahnbreite gerade so eingehalten. Gerade aufgrund der Zufahrt zur Kinderkrippe wird dies als problematisch angesehen. Ferner wird durch das Parken am Fahrbahnrand ggü. des Parkstreifens die Ein- und Ausfahrt auf diesen erschwert. Auch die Ein- und Ausfahrt in den Tafelweg gestaltet sich aufgrund von parkenden Kraftfahrzeugen im Anfangsbereich des Tafelwegs als schwierig. Die Gemeindeverwaltung beabsichtigt das Parken auf der Straße mit Hilfe einer eingeschränkten Halteverbotszone gänzlich zu verbieten. Zusätzlich soll mit dem Ziel gegenüber von der Kinderkrippe zwei Parkstände einzuzeichnen ein Schild „Parken in gekennzeichneten Flächen erlaubt“ angebracht werden.

Unmittelbar vor der Kinderkrippe soll als weitreichendere Anordnung zusätzlich ein absolutes Halteverbot angeordnet werden. Durch die enge Verkehrssituation am Parkstreifen parken viele Eltern zum Holen und Bringen im Wendehammer in Blickrichtung Kinderkrippe (quer zur Fahrt-

richtung). Dies wird durch das absolute Halteverbot unterbunden und hält den Wendehammer für die Müllabfuhr etc. frei.

## **TOP 7 Innerorts- und Hinweisbeschilderung**

### **Zurückgestellt**

#### **Mitteilung:**

Das Anbringen von Werbe-/Hinweisschildern im öffentlichen Verkehrsgrund ohne entsprechende Genehmigung ist nicht erlaubt. Entsprechende Schilder müssten seitens der Gemeinde entfernt werden.

Offizielle Beschilderungen wie die Innerortsbeschilderung und die Gewerbebetriebe-Beschilderung im Hansaring sind im Bestand und bedürfen der Überarbeitung.

## **TOP 7.1 Innerorts- und Hinweisbeschilderung - Innerortsbeschilderung**

#### **Beschluss:**

Ein Schild an der Innerortsbeschilderung kann künftig jeder Verein, jede Firma, etc., beantragen. Die Kosten hierfür müssen wie im Sachverhalt beschrieben vom Antragsteller übernommen werden. Eine Erweiterung der Standflächen findet nicht statt.

### **Zurückgestellt**

#### **Sachverhalt:**

##### ***Historie***

Im Dezember 2006 setzte sich der Bau- und Umweltausschuss mit der Innerortsbeschilderung auseinander. Damals wurde beschlossen, dass das vorgestellte Konzept mitgetragen wird und umgesetzt werden soll. Im Sachverhalt ist Folgendes festgehalten:

*„Von Herrn Tropp vom Büro Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell wird das Beschilderungskonzept über die Ortsbeschilderung vorgetragen.*

*Es gliedert sich im Einzelnen in die Beschilderung „Dorfrundweg Niedernberg“ und „Innenortbeschilderung“ (öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Apotheke, Kommune und Gaststätten) auf.*

##### ***Dorfrundweg***

*Es ist vorgesehen, am Wiegehäuschen eine isometrische Darstellung des historischen Ortskernes mit den einzelnen Stationen des Rundweges anzubringen. Hier liegt ein Angebot zur Erstellung der isometrischen Darstellung (Handzeichnung und Handcolorierung) der Planergruppe vor. Die Kosten belaufen sich einschl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer auf 952,-- €. An den einzelnen Besichtigungspunkten werden Tafeln, auf denen immer die Brunnenmaske (als Logo) sowie eine kurze Erläuterung steht, angebracht.*

##### ***Innenortbeschilderung***

*Bei der Innenortbeschilderung ist vorgesehen, öffentliche Einrichtungen, wie „Rathaus, Friedhof, Kirche usw., Ärzte und Apotheke sowie Gaststätten“ zu beschildern. Es werden die einzelnen Standorte mit den entsprechenden Beschilderungen herausgesucht und vorgeschlagen. Zur Unterscheidung der einzelnen Kategorien wurde vorgeschlagen, die Schilder für die öffentlichen Einrichtungen „dunkelgrün“, Ärzte/Apotheke „weinrot“ und die Gaststättenschilder „blau“ zu gestalten. Die Auswahl der genauen Farben und der Schilder sollen zu einem späteren Zeitpunkt vorgeschlagen und vorgestellt werden.*

*Es werden in Zusammenarbeit mit Herrn Tropp und der Gemeindeverwaltung Niedernberg die einzelnen Standorte vor Ort nochmals durchgegangen und festgelegt.“*

*Im November 2007 wurde vom Bau- und Umweltausschuss Folgendem zugestimmt:*

*„Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung vom 05.12.2006 einer Innerortsbeschilderung grundsätzlich zugestimmt. Es sollen öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Friedhof, Kirche usw., Ärzte und Apotheken sowie Gaststätten beschildert werden.*

*In der Zwischenzeit wurde von dem zuständigen Sachbearbeiter Herrn Bartl, in Zusammenarbeit mit Herrn Tropp, die Standorte der einzelnen Schilder herausgesucht.*

*Die Schilder sollen in der Gestaltung sowie Schrift einheitlich gestaltet werden. Lediglich auf der linken Seite sollen die einzelnen Kategorien farblich durch ein Quadrat unterschieden werden.*

*Dieses Quadrat kann mit einem Logo überklebt werden. Herr Tropp schlägt für die einzelnen Kategorien folgende Farben vor:*

- öffentliche Gebäude - blau*
- Ärzte und Apotheken - rot*
- Gaststätten - gelb*

*Anhand von Bildern der Gemeinde Iphofen wird die Gestaltung nochmals im Detail erläutert.“*

## **Entwicklung**

Da an die Gemeindeverwaltung immer wieder Anfragen nach einer Beschilderung einer Firma o. ä. herangetragen werden, erfolgte im vergangenen Jahr eine Bestandsaufnahme. Dabei wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit neben den beschlossenen Beschilderungen der öffentlichen Gebäude, Ärzte, Gaststätten, etc. auch Hinweisschilder zu anderen Firmen (z. B. Friseur, Gartenbau, Fliesenhandel, Hundeschule) angebracht wurden.

Hierüber wurde der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung im Februar 2024 informiert. Die Gemeindeverwaltung bekam mit auf den Weg, dass sich Gedanken um eine Erweiterung der Beschilderung gemacht werden soll.

Grundsätzlich dient die Innerortsbeschilderung ortsfremden Personen. Dem damaligen Beschluss lag dieser Gedankengang zugrunde. Möchte man die Beschilderung nun auch offiziell für Firmen zugänglich machen, ist an einigen Standorten eine Vergrößerung des Schildes (entweder die Halterung nach oben erweitern, oder auch weitere Gestänge nebendran aufstellen) von Nöten. Mit der im Februar definierten Zielrichtung die Beschilderung für alle zu erweitern, schlägt die Gemeindeverwaltung folgende Eckpunkte vor:

Jede angemeldete Firma, Verein, etc. hat das Recht die Anbringung eines Schildes zu beantragen. Dem Antrag wird stattgegeben, wenn noch Platz vorhanden ist. Ist kein Platz mehr vorhanden, kommt der Antragsteller auf eine Warteliste. Das Anbringen eines Schildes erfolgt ausschließlich über gemeindliches Personal. Der Antragsteller definiert die Standorte, an denen er ein Schild haben möchte und zahlt je Schild einen Betrag von derzeit 250 Euro (Kosten für Fertigung des Schildes in Höhe von ca. 150 Euro sowie (De-)Montagekosten) für ein Fahrzeug und eine Person für eineinhalb Stunden) sowie jährlich einen Betrag in Höhe von 20 Euro. Mit dem jährlichen Betrag kann gewährleistet werden, dass ein Schild nach Auflösen einer Firma, o. ä. entfernt wird. Kostenlos sind lediglich die gemeindlichen Einrichtungen. Spielplätze, etc. werden nicht beschildert.

In der Vergangenheit wurden auch einzelne Schilder an Straßenlampen angebracht. Dies soll aufgrund der zu erwartenden vielfältigen Wünsche nicht fortgesetzt werden.

Da in der Vergangenheit bereits Schilder zu Firmen mit gelben Punkten ergänzt wurden, könnte man diese Farbführung beibehalten.

Die Bestandsschilder werden kontaktiert. Sollten die Firmen/Vereine/etc. die Vereinbarung nicht unterzeichnen, wird das Schild entfernt.

Alle Schilder, die außerhalb dieser Beschilderung angebracht wurden, werden entfernt.

<b>TOP 7.2</b>	<b>Innerorts- und Hinweisbeschilderung - Beschilderung Gewerbegebiet Hansaring</b>
----------------	--

**Beschluss:**

Die Beschilderung der Gewerbetreibenden im Hansaring wird fortgeführt. Die Kosten hierfür müssen wie im Sachverhalt beschrieben vom Antragsteller übernommen werden.

**Zurückgestellt****Sachverhalt:**

Im Gewerbegebiet Hansaring existiert seit Herbst 2002 eine eigene Beschilderung. Die Firmen können ihr Logo auf dem Schild aufbringen lassen. Die (De-)Montage erfolgt über gemeindliches Personal. Die Kosten für die Fertigung des Schildes werden von der Firma übernommen. Bei der Erstaufstellung wurde hier ein Betrag in Höhe von 270 € netto zzgl. einmaliger Setzkosten in Höhe von 25 € netto verrechnet. In den vergangenen Jahren wurden nur noch die tatsächlichen Schilderkosten an die Firmen weiterverrechnet. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor hier analog der Innerortsbeschilderung zu verfahren. Die Firma entrichtet eine Pauschale in Höhe von derzeit 300 Euro (Kosten für Fertigung des Schildes in Höhe von ca. 180 Euro sowie (De-)Montagekosten für ein Fahrzeug und eine Person für eineinhalb Stunden) sowie jährlich einen Betrag in Höhe von 20 Euro. Mit dem jährlichen Betrag kann gewährleistet werden, dass die Gemeindeverwaltung Kenntnis vom Auflösen einer Firma, o. ä. erlangt und daraufhin das Schild entfernen kann.

**TOP 7.3 Innerorts- und Hinweisbeschilderung - Sammelwerbe-Tafel****Beschluss:**

Die Sammelwerbe-Tafel am Löschteich wird entfernt.

**Zurückgestellt****Sachverhalt:**

Am Löschteich sowie in der Einfahrt zur Boschstraße wurde im Zuge der Beschilderung im Gewerbegebiet Hansaring jeweils eine Ortstafel mit einigen Gewerbetreibenden aufgestellt. Ziel war eine Sammelhinweisbeschilderung auf die Gewerbebetriebe im Viertel. Die Firmen konnten sich eine Tafel für 450 € netto (klein) oder 550 € netto (groß) zzgl. einmaliger Setzkosten in Höhe von 25 € netto erwerben.

Die Tafel in der Einfahrt zur Boschstraße wurde im Zuge der Neubauarbeiten auf dem privaten Grundstück Ecke Boschstraße/Staatsstraße vor ca. vier Jahren entfernt.

Die Werbetafel selbst ist nur stabil, wenn alle Felder belegt sind. In den vergangenen vier Jahren ging in der Gemeindeverwaltung eine explizite Anfrage zur Werbetafel ein, welche aktuell noch offen ist. Von den derzeit abgebildeten Firmen ist die Hälfte der Firmen noch angemeldet. In der heutigen Zeit haben Werbetafeln nicht mehr die Relevanz wie dies vor 20 Jahren war. Mittlerweile weisen Navigationssysteme den Weg zum Ziel. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor die noch verbliebene Tafel zu entfernen.

Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in