



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 01.04.2025
Beginn: 20:00 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

Ausschussmitglieder

Falinski, Julia
Goebel, Volker
Grundhöfer, Niko
Hartlaub, Rudi
Linke, Thomas
Niebauer, Janet
Oberle, Hannelore
Uhrig, Christian
Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Jakob, Maike

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Reinhard, Peter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 1 | Mitteilung über isolierte Befreiungen | 025/2025 |
| 2 | Errichtung von zwei Quergiebeln sowie Umbau Wohnhaus
Fl.Nr. 5700/90, Marienbader Straße 5, Niedernberg | 027/2025 |
| 3 | Bebauungsplan Römerstraße Spielplatz, Auslegungsbeschluss; Flächennutzungsplan Änderung | 036/2025 |
| 4 | Straßenbegleitgrün Römerstraße, Antrag auf Reduzierung der Grünfläche | 038/2025 |
| 5 | Informationen des ersten Bürgermeisters | |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 20:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 25.02.2025 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 2).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Mitteilung über isolierte Befreiungen

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

1. Errichtung einer Terrassenüberdachung
Fl.Nr. 6009/1, Sudetenstraße 7, Niedernberg

TOP 2 Errichtung von zwei Quergiebeln sowie Umbau Wohnhaus Fl.Nr. 5700/90, Marienbader Straße 5, 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.

- Wandhöhe
- Dachform
- Dachneigung
- Gestaltung von quergestellten Giebeln (Breite und seitlicher Abstand)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“. Die Antragsteller beabsichtigen den Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung von zwei Quergiebeln.

Baugrenze

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden.

Ein Teil des Bestandsgebäudes im südlichen Bereich befindet sich außerhalb des Baufensters. Durch den vorliegenden Bauantrag wird die Überschreitung der Baugrenze allerdings nicht vergrößert, weshalb diese im Bauantrag nicht erneut thematisiert wurde.

Quergiebel

Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ ist festgelegt, dass die Breite von quergestellten Giebeln maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen darf.

Der geplante Quergiebel weist eine Breite von knapp weniger als die Hälfte der Fassadenbreite auf.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Dies begründet der Entwurfsverfasser damit, dass in der Nachbarschaft bereits Quergiebel bestehen, die breiter als ein Drittel der entsprechenden Fassadenbreite gebaut wurden.

Ebenfalls ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Abstand der Firsthöhe von quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches mindestens 0,60 m und der seitliche Abstand von quergestellten Giebeln zur Giebelwand mindestens 1,00 m betragen muss.

An der westlichen Gebäudeseite ist das Dachgeschoss zurückversetzt. Dort ist ein Balkon vorhanden. Der Quergiebel sitzt dort direkt auf der Außenwand auf. In diesem Bereich wird daher die Festsetzung bzgl. des seitlichen Abstandes nicht eingehalten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Den Antrag begründet der Entwurfsverfasser damit, dass aus nördlicher und südlicher Sicht erkennbar ist, dass durch den Dachüberstand und die Außenwand im EG ein optisch sichtbarer Abstand von 1,00 m von Außenwand zu Quergiebel hergestellt wird.

Die Gemeindeverwaltung sieht 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 darf laut des Bebauungsplans „Nördlich des Wasserturms“ im entsprechenden Gebiet maximal 6,50 m betragen.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Antrag wurde wie folgt ausgeführt bzw. begründet: „Durch die bestehende Topographie des leicht abfallenden Geländes wird auf der einen Seite (Ansicht Süden) die Wandhöhe des Quergiebels um 64 cm (Wandhöhe 7,14 m > 6,50 m) überschritten. Auf der anderen Seite (Ansicht Norden) wird die Wandhöhe des Quergiebels jedoch eingehalten (Wandhöhe 6,44 m < 6,50 m).

Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplan „Nördlich des Wasserturms“ wurde keine spezielle Dachform für Quergiebel festgesetzt. Einzelhäuser dürfen laut des Bebauungsplans mit Satteldächern oder Walmdächern errichtet werden.

Auch bzgl. der Dachneigung wurde keine spezielle Regelung für Quergiebel getroffen. Die Dachneigung von Hauptgebäude darf zwischen 17° bis 38° betragen.

Hierfür wurde jeweils eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Entwurfsverfasser stellt in seinem Plan einen Quergiebel mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7° dar und gibt in der Begründung des Antrags Folgendes an:

„[...] Tonnendächer, Walmdächer und u.a. auch Schleppdächer sind aber bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Durch den Bau der zwei Quergiebel wird das nachbarliche Belange weder beeinträchtigt, noch gestört. Abstandsflächen werden ordnungsgemäß eingehalten.“

Stellplätze

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

Da weiterhin lediglich eine Wohneinheit vorhanden ist und durch den Umbau kein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht, reichen die vorhandenen Stellplätze (2 Stück) aus (§ 3 Nr. 1 Buchstabe a der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Niedernberg). Die Satzung ist damit eingehalten.

Nachbarbeteiligung

Es haben 5 der insgesamt 14 beteiligten Grundstückseigentümer dem Bauvorhaben zugestimmt; 9 haben dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

TOP 3 Bebauungsplan Römerstraße Spielplatz, Auslegungsbeschluss; Flächennutzungsplan Änderung

Beschluss:

Die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan „Römerstraße Spielplatz“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingeleitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 18.02.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Römerstraße Spielplatz gefasst. In der Zwischenzeit wurden die Entwürfe ausgearbeitet, mit denen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger der öffentlichen Belange durchgeführt werden soll. Die Pläne befinden sich anbei.

TOP 4 Straßenbegleitgrün Römerstraße, Antrag auf Reduzierung der Grünfläche

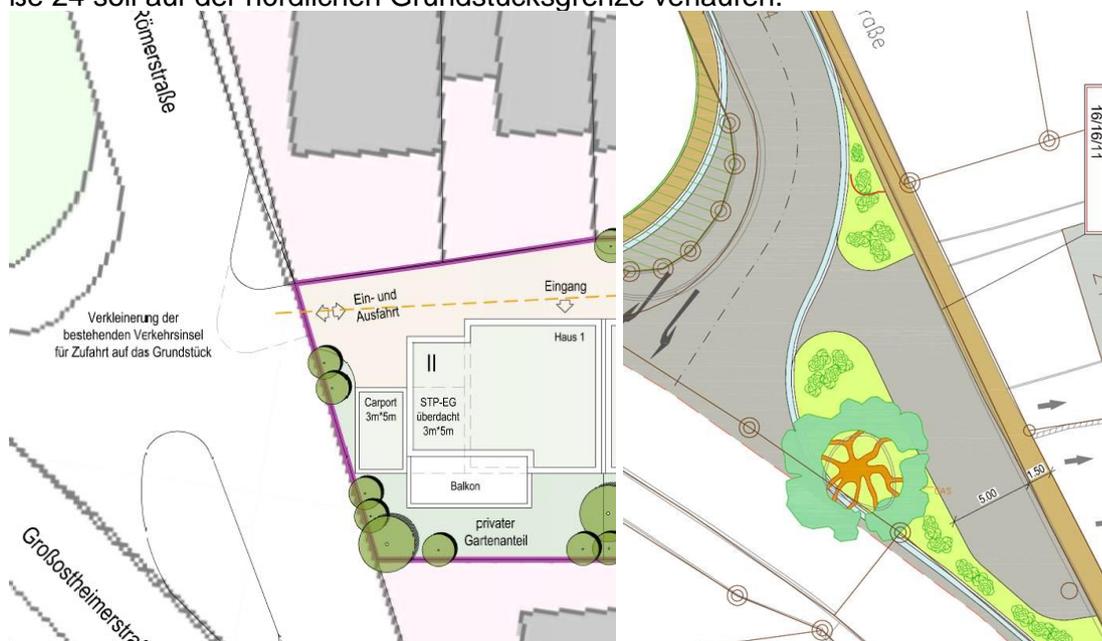
Beschluss:

Die Gemeinde entfernt den Grünstreifen vor der Fl.Nr. 5909, Römerstraße 24, auf dessen Kosten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 10

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 5909, Römerstraße 24, stellt einen Antrag auf Umgestaltung der Grünfläche vor der Römerstraße 24. Die Zufahrt zu den Gebäuden auf der Römerstraße 24 soll auf der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen.



Einzelne Gemeinderatsmitglieder haben sich in der vergangenen Gemeinderatssitzung bereits kritisch zur Umgestaltung der Grünfläche geäußert. Die Gemeindeverwaltung sieht eine Umgestaltung ebenfalls kritisch. Hierdurch wäre der Ein-/Ausfahrtsbereich vom Abzweig der Römerstraße (Teil vor den Hausnummern 24 und 24a) hin zur Römerstraße sehr breit. Dadurch wäre die Situation nicht mehr klar ersichtlich.

TOP 5 Informationen des ersten Bürgermeisters

- Einer der beiden Bäume auf dem **Dorfplatz** wurde aus Verkehrssicherungsgründen gefällt. Der zweite Baum bleibt voraussichtlich stehen, der entsprechende Ansprechpartner des Landratsamts ist noch nicht wieder im Haus. Es ist eine Umplanung nötig, die Wurzelbrücken sind wahrscheinlich überflüssig bzw. stehen finanziell nicht im Verhältnis. Alternative Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Neuplanung geprüft. Bodeneingriffe müssen dort denkmalschutzrechtlich genehmigt werden, da ein Bodendenkmal vorliegt.
- Für die **Maßnahmen am Mainufer** ist anstelle eines Bauantrags eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von Nöten. Die entsprechenden Schritte wurden bereits eingeleitet. Ein Nutzungsvertrag soll im Laufe des Mais ausgearbeitet werden.
- Bzgl. der Planungen am **Fähranleger** muss ebenfalls eine Umplanung vorgenommen werden. Die dort vorhandene Mauer steht unter Denkmalschutz (Hochwasserschutzmauer). Neue Planungen sind da und wurden dem Gremium gezeigt. Die Mauer wird zum Teil abgebrochen, ein Rest bleibt als Sitzmöglichkeit bestehen.
- Am **Spielplatz Großwallstädter Straße** geht es voran. Die ersten Spielgeräte sind bereits zugänglich. Es stehen noch größere Maßnahmen wie das Versetzen des Kletternetzes sowie die Herstellung des Weges an.
- Aktuell wurde eine Firma bzgl. des **Wegebbaus der Schotterwege** angefragt. Betroffen sind folgende Wege: Bauhofstraße; vier Wege im Bereich der Main-Gartenanlage; Uferweg am Bubenbadeplatz; Hochgasse (nur Feinplanum); Nördlicher Weg zwischen Römerstraße und Stadtweg an der Flutmulde; Weg zwischen Römerstraße und Stadtweg am Galgen; Weg zwischen Narrhalla und HHH; Weg hinter der HHH zum Seehotel (Erdweg nur geradeziehen); Weg zwischen Waldweg und Talweg; Weg hinter Aussiedlerhöfen zur Gemarkungsgrenze; Heiligenweg Richtung Hansaring
- Die **Notstromaggregate** wurden geliefert. Die Gebäudeinstallation steht noch aus. Die Zeitschiene hierfür ist noch nicht bekannt.
- Es liegt eine Anfrage vor am HonischBeach einen **SUP-Verleih-Container** aufzustellen. Der Container soll auf die Fläche von den Fahrrädern. Ein genauer Standort wird noch festgelegt. Der Container benötigt keine Anschlüsse. Ein Pachtvertrag soll geschlossen werden. Die Gemeinderatsmitglieder stehen dem Vorhaben positiv gegenüber.

Ralf Sendelbach
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in