



## GEMEINDE NIEDERNBERG

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

|                |                                        |
|----------------|----------------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, 18.11.2025                   |
| Beginn:        | 19:31 Uhr                              |
| Ende           | 19:51 Uhr                              |
| Ort:           | Sitzungssaal des Rathauses Niedernberg |

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Sendelbach, Ralf

### Ausschussmitglieder

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Goebel, Volker         |          |
| Hartlaub, Rudi         |          |
| Kirchschlager, Michael | ab Top 4 |
| Klement, Gerd          |          |
| Linke, Thomas          |          |
| Niebauer, Janet        |          |
| Scheuring, Tatjana     |          |
| Uhrig, Christian       |          |
| Wenzel, Alexander      |          |

### Schriftführer/in

Debes, Marion

### Verwaltung

Hartlaub, Siegbert  
Jakob, Maike

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

### Ausschussmitglieder

Oberle, Hannelore

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |          |                                                                                                                                                 |                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1</b> | Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen                                                                                                   | <b>133/2025</b> |
| <b>2</b> | Mitteilung über abgelehnte/zurückgezogene Bauvorhaben                                                                                           | <b>134/2025</b> |
| <b>3</b> | Errichtung eines Wohnhauses mit Carport<br>Fl.Nr. 7000/31, Kolpingstraße 10, Niedernberg                                                        | <b>132/2025</b> |
| <b>4</b> | Erweiterung der Bauhofhalle West (Stahlbau) und Nachrüsten einer<br>Seitenverkleidung in westlicher Richtung - Freigabe der Planunterla-<br>gen | <b>128/2025</b> |
| <b>5</b> | Parkraumkonzept für den gesamten Ortsbereich                                                                                                    | <b>126/2025</b> |

Erster Bürgermeister Ralf Sendelbach eröffnet um 19:31 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 21.10.2025 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 8:0; Stimmenthaltungen: 1).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Doppelhaushälfte  
Fl.Nr. 3211/56, Memeler Straße 5, Niedernberg
2. Neubau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise  
Fl.Nr. 5700/87, Tilsiter Straße 1, Niedernberg
3. Tektur, Nutzungsänderung mit Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienwohnhaus mit Errichtung eines Lichthofs  
Fl.Nr. 5880/11, Am Wasserturm 1, Niedernberg

### **TOP 2 Mitteilung über abgelehnte/zurückgezogene Bauvorhaben**

#### **Zur Kenntnis genommen**

##### **Mitteilung:**

1. Neubau einer Wohneinheit und Abriss einer bestehenden Scheune  
Fl.Nr. 182, Hauptstraße 66, Niedernberg  
Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Beschluss vom 15.10.2024 erteilt.
2. Nutzungsänderung einer ehemaligen Wurstküche zu einer Wohneinheit  
Fl.Nr. 182, Hauptstraße 66, Niedernberg  
Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Beschluss vom 15.07.2025 abgelehnt.

### **TOP 3 Errichtung eines Wohnhauses mit Carport Fl.Nr. 7000/31, Kolpingstraße 10, 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.

- überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
- Traufhöhe des Hauptgebäudes
- Traufhöhe des Carports
- Dachneigung des Carports
- Bauweise (einseitige, zwingende Grenzbebauung und Reihenhausbauweise)

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

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

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand – Teil II“. Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Carport.

**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 „Westlicher Ortsrand – Teil II“ ergibt sich die GRZ aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 133), da diese im Bebauungsplan selbst nicht angegeben wurde. Aus diesem Grund gilt die Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete (WA) welche damals mit 0,4 festgesetzt wurde. In der aktuellen Fassung dient § 17 BauNVO lediglich zur Entnahme von Orientierungswerten, falls im Bebauungsplan Daten zum Maß der baulichen Nutzung nicht festgelegt wurden. Auch hier ist die Obergrenze 0,4.

Die GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden; 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 0,22; die GRZ II beträgt 0,27. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

**Anzahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil II“ ist die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das o. g. Grundstück ist geregelt, dass zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden müssen. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Das geplante Bauvorhaben soll zweigeschossig (EG, DG) errichtet werden. Das Erdgeschoss ist ein Vollgeschoss, das Dachgeschoss ist laut des vorliegenden Vollgeschossnachweises ebenfalls ein Vollgeschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse wird somit eingehalten.

**Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Mit einberechnet werden hierbei lediglich die Vollgeschosse. Die GFZ ist im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil II“ nicht angegeben und ergibt sich damit ebenfalls aus § 17 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 133). Hierin ist die Höchstgrenze mit 1,2 festgesetzt.

Die GFZ beträgt 0,43. Damit wird die Festsetzung eingehalten.

**Baugrenze**

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht überschritten werden. Diese soll durch den Carport um ca. 1 m überschritten werden. Dadurch entsteht eine Überschreitung der Baugrenze von insgesamt 3,35 m<sup>2</sup>.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. In der Begründung des Entwurfsverfassers ist aufgeführt, dass der Carport fluchtgleich an die Nachbarbebauung angeglichen wurde und sich somit städtebaulich einfügen würde.

#### Traufhöhe und Wandhöhe Hauptgebäude

Die Traufhöhe ist das Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zur „Traufe“, d. h. bis zur Tropfkante des Daches (Dachrinne). Dieses Maß ist mittlerweile veraltet und wurde durch die Wandhöhe (Maß von der Gehweg-Hinterkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand) ersetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine maximale Traufhöhe (für zweigeschossige Gebäude) von 7,00 m festgesetzt.

Im Bauantrag ist angegeben, dass der geplante Quergiebel eine Wandhöhe von 7,49 m aufweist und die Festsetzung daher nicht eingehalten ist. Angaben zur Traufhöhe sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt. In der Begründung zum Befreiungsantrag ist angegeben, dass die Wandhöhen der angrenzenden Nachbargebäude ähnlich hoch sind und damit die Grundsätze der Planung nicht berührt seien. Das Bauvorhaben füge sich städtebaulich ein.

#### Traufhöhe und Wandhöhe Carport

Im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand – Teil II“ ist eine Traufhöhe von 2,75 m für Garagen und somit auch für Carports festgesetzt. Laut des vorliegenden Befreiungsantrags wird diese nicht eingehalten.

Auch in diesem Fall ist lediglich die Wandhöhe im Bauantrag angegeben, diese beträgt an der höchsten Stelle 3,95 m; an der niedrigsten Stelle 3,50 m (das Gelände ist abfallend). Laut des Entwurfsverfassers ist die Festsetzung nicht eingehalten. Angaben zur Traufhöhe sind der Gemeindeverwaltung nicht bekannt. In der Begründung zum Befreiungsantrag ist angegeben, dass sich die Traufhöhe des Carports dem Vordachbereich des Nachbargebäudes angleicht und somit mit der Nachbarbebauung harmonisiere. Weiterhin gibt der Entwurfsverfasser an, dass die Überschreitung der Traufhöhe nicht dem Grundzug der Planung widerspreche.

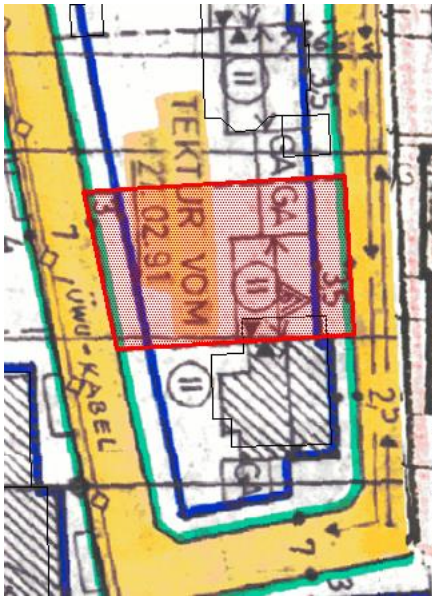
#### Dachneigung Carport

Die Dachneigung darf laut Bebauungsplan zwischen 0° und 8° betragen. Der Carport ist mit einer Dachneigung von 35° geplant.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Laut Entwurfsverfasser erhält die Dachfläche des Carports die gleiche Dachneigung wie die Dachfläche der Nachbargarage. Damit füge sich der Carport städtebaulich ein.

#### Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das Grundstück eine einseitige zwingende Grenzbebauung sowie die Reihenhausbauung festgesetzt. D. h. laut des Bebauungsplans muss das Hauptgebäude an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden; für Garage/Carport ist ein Baufenster an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, sodass ein Reihenhaus entsteht:



Das Baugrundstück ist rot gekennzeichnet.

Es ist geplant den Carport an der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten; zwischen Hauptgebäude und nördlicher Grundstücksgrenze besteht ein Abstand von ca. 3 m. Damit ist weder die Festsetzung der einseitigen zwingenden Grenzbebauung noch die Reihenhausbebauung eingehalten.

Hierfür wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Der Entwurfsverfasser hat in diesem Antrag Folgendes angegeben: „Mit der Verwirklichung d. Nachbargebäudes mit dem Abrücken der Hauptnutzung von der Grenze, wird in diesem Zuge die städtebauliche Tatsache d. Einzelhauses aufgenommen.“

#### Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung

Weiterhin wurden Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung beantragt (Abweichung von den Festsetzungen zur Grenzgarage, Abweichungen von Abstandsflächen). Diese werden vom Landratsamt Miltenberg überprüft.

#### Stellplätze

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

Gemäß Nr. 1.1. der Anlage 1 zur o.g. Satzung ist bei Gebäuden mit Wohnungen die Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohnung notwendig. Auf dem Baugrundstück werden zwei Stellplätze für das Bauvorhaben hergestellt. Es soll ein Gebäude mit einer Wohnung errichtet werden.

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

#### Nachbarbeteiligung

Die benachbarten Grundstückseigentümer haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

|              |                                                                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 4</b> | <b>Erweiterung der Bauhofhalle West (Stahlbau) und Nachrüsten einer Seitenverkleidung in westlicher Richtung - Freigabe der Planunterlagen</b> |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Beschluss:

Die Gemeinde Niedernberg gibt den Planentwurf des Architekturbüros Schuler Schickling Rössel vom 20.10.2025 frei.

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

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 25.06.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, eine Hallenerweiterung der Bauhofhalle West durch das Architekturbüro Schuler Schickling Rössel planen zu lassen.

Der Architekt hat der Gemeindeverwaltung im Oktober einen Planentwurf vorgelegt, bei dem die geforderten Eckpunkte erfüllt sind. Die Halle soll in Richtung Süden um zwei Felder (ca. 9 m) erweitert werden. Die Süd- und Westseiten werden verkleidet. Die Ostseite (Hofseite) bleibt offen.

Die Verwaltung empfiehlt den Vorabzug freizugeben. Im nächsten Schritt wird der Architekt einen Bauantrag stellen.

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>TOP 5 Parkraumkonzept für den gesamten Ortsbereich</b> |
|-----------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt ein geeignetes Fachbüro mit der Erstellung eines Parkraumkonzepts zu beauftragen.

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

**Sachverhalt:**

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Parkprobleme im gesamten Ortsgebiet an die Gemeindeverwaltung herangetragen. Häufig wird im öffentlichen Verkehrsraum ordnungswidrig geparkt, was zu Behinderungen für Fußgänger, Radfahrer sowie den fließenden Verkehr, insbesondere auch für den Busverkehr, führt.

Um die bestehenden Regelungen zu überprüfen und zukünftig eine geordnete und sinnvolle Nutzung des vorhandenen Parkraums zu gewährleisten, soll ein umfassendes Parkraumkonzept für den gesamten Ortsbereich (ohne das Industrie-/Gewerbegebiet) erstellt werden.

Ziel ist dabei durch eine ordnungsgemäße Beschilderung der Halteverbots- bzw. Parkflächen, sowie der Dokumentation dieser für alle Verkehrsteilnehmer klare und rechtssichere Regelungen zu schaffen. Mit der Erstellung des Parkraumkonzepts ist in erster Linie keine Schaffung zusätzlicher Parkplätze verbunden, da der öffentliche Verkehrsraum begrenzt ist.

Ralf Sendelbach  
Erster Bürgermeister

Marion Debes  
Schriftführer/in