



# NIEDERSCHRIFT

**zur 3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
im Sitzungssaal, Rathaus  
Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwerrn

am Mittwoch, den 27.03.2024  
von 18:15 bis 19:14 Uhr

<b>Teilnehmende Gremien</b>
-----------------------------

Bau- und Umweltausschuss

<b>Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung</b>
---

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die der Niederschrift beigefügt sind.

<b>Funktion</b>	<b>Name</b>	<b>Unterschrift</b>
-----------------	-------------	---------------------

Vorsitzender: 1. Bürgermeisterin Bettina Bärmann

Schriftführer: Steffen Guth-Portain



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

## **Tagesordnung**

### **Öffentliche Tagesordnungspunkte:**

1. Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 27.02.2024
3. Nutzungsänderung - Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung;  
Erweiterung eines Balkons; Errichtung einer Terrassenüberdachung
4. Neubau eines Balkons an der Südwestseite des Obergeschosses
5. Informationen der Verwaltung - öffentlich
6. Mitteilungen und Anfragen - öffentlich



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

## Teilnehmerverzeichnis

<b>Anwesende, stimmberechtigte Teilnehmer</b>		
<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>	<b>Anmerkung</b>
Bärmann, Bettina	1. Bürgermeisterin	
Bock, Josef	Gemeinderat	
Fedetto, Sabine	Gemeinderätin	
Köhler, Jennifer	Gemeinderätin	
Lang, Wolf-Dietrich	Gemeinderat	
Dipl.-Ing. (FH) Pfister, Thomas	Gemeinderat	
Wohlfahrt, Felix	Gemeinderat	

  

<b>Abwesende Teilnehmer</b>		
<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>	<b>Anmerkung</b>
Böhm, Horst	Gemeinderat	Entschuldigt
Goller, Andreas	Gemeinderat	Entschuldigt

  

<b>Nicht stimmberechtigte Teilnehmer</b>		
<b>Name, Vorname</b>	<b>Funktion</b>	<b>Anmerkung</b>
Guth-Portain, Steffen	Schrifführer	



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

**TOP 1 (öffentlich)  
Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung**

**Sachvortrag**

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde, Einverständnis mit der Tagesordnung besteht und Beschlussfähigkeit besteht.

Es lag kein Bericht aus der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung vor.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

**TOP 2 (öffentlich)  
Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 27.02.2024**

**Sachvortrag**

Das Protokoll der Sitzung vom 27.02.2024 (öffentlicher Teil) wurde im RIS veröffentlicht und war zu genehmigen.

**Beschluss**

Das Protokoll der Sitzung vom 27.02.2024 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 / Nein: 0

Anmerkung: GRM Josef Bock war zur Abstimmung noch nicht anwesend.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

**TOP 3 (öffentlich)**

**Nutzungsänderung - Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung;  
Erweiterung eines Balkons; Errichtung einer Terrassenüberdachung**

**Sachvortrag**

Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung i. S. d. Art. 59 BayBO für folgendes Vorhaben: „Nutzungsänderung – Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung; Erweiterung eines Balkons; Errichtung einer Terrassenüberdachung“ auf der FlrNr.: 212/2; Gemarkung Niederwerrn.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB) in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Die vorgegebenen Stellplätze aus der gemeindlichen Stellplatz-Satzung und die Gauben im Rahmen der Gaubensatzung werden eingehalten.

Das Gebäude selbst wird in der Kubatur nicht verändert. Das Bauvorhaben fügt sich i. S. d. § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Der anliegende Nachbar FlrNr.: 212/3 stimmt dem Vorhaben nicht zu und wird einen Abdruck des Bau-Bescheids erhalten. Grds. werden Problemstellungen in Bezug auf die Abstandsflächen erkannt. Diese sind jedoch im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und stehen einem gemeindlichen Einvernehmen nicht entgegen.

Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben: „Nutzungsänderung – Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung; Erweiterung eines Balkons; Errichtung einer Terrassenüberdachung“ auf der FlrNr.: 212/2; Gemarkung Niederwerrn wird erteilt.

**Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben: „Nutzungsänderung – Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung; Erweiterung eines Balkons; Errichtung einer Terrassenüberdachung“ auf der FlrNr.: 212/2; Gemarkung Niederwerrn wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0

Anmerkung: GRM Josef Bock ab diesem TOP anwesend.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

**TOP 4 (öffentlich)  
Neubau eines Balkons an der Südwestseite des Obergeschosses**

**Sachvortrag**

Der Bauherr beantragt den „Neubau eines Balkons an der Südwestseite des Obergeschosses“ auf der FlrNr.: 238/3; Gemarkung Oberwerrn.

Das Vorhaben befindet sich im B-Plan-Gebiet „Niederwerrnerstrasse – 2. Änderung“ und widerspricht den Festsetzungen in Bezug auf die vordere Baugrenze.

Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die vordere Baugrenze beantragt. Das nachbarliche Einverständnis zu der beantragten Befreiung wurde eingeholt.

Gleichzeitig wird ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen beantragt, da diese nicht auf dem eigenen Grundstück liegen kann. Auch hierzu wurde das nachbarliche Einverständnis eingeholt.

Bislang werden die Baugrenzen im Gebiet vollständig eingehalten. Der Bebauungsplan aus 1982 wurde seinerzeit sehr eng gefasst. Die Baugrenzen orientieren sich faktisch an den ursprünglichen Bestandsgebäuden aus den Anfängen der 1960er Jahre.

Ein Balkon am Gebäude wäre auf der Süd-Östlichen Seite innerhalb der Baugrenzen und damit ohne die notwendigen Befreiungen und Abweichungen möglich.

Die städtebaulichen Ziele sind berührt. Das Vorhaben ist von der Straßenseite aus deutlich sichtbar und damit nicht untergeordnet.

**Informationen in / aus der Sitzung**

Das Gremium stellt fest, dass im Bebauungsplan tatsächlich keine einheitliche Linie zur Rhönstraße hin verfolgt wurde und dadurch das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans durch den Anbau eines Balkons nicht verletzt werden kann bzw. als untergeordnet angesehen werden kann.

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben: „Neubau eines Balkons an der Südwestseite des Obergeschosses“ auf der FlrNr.: 238/3; Gemarkung Oberwerrn wird erteilt.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

**Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben: „Neubau eines Balkons an der Südwestseite des Obergeschosses“ auf der FlrNr.: 238/3; Gemarkung Oberwerrn wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0





**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

**TOP 5 (öffentlich)  
Informationen der Verwaltung - öffentlich**

**Sachvortrag**

Es lagen keine Informationen der Verwaltung vor.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 27.03.2024**

**TOP 6 (öffentlich)  
Mitteilungen und Anfragen - öffentlich**

**Informationen in / aus der Sitzung**

- An der Bushaltestelle „An der Waage“ soll der Findling wieder aufgestellt werden, damit Fahrzeuge nicht über den Bereich der Bushaltestelle fahren.
- In der Rhönstraße „beim Zahnarzt“ ist ein Sinkkasten voll
  - o Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die ca. 1500 Sinkkästen durch ein beauftragtes Unternehmen 2x jährlich gereinigt werden. Ab 2025 werden wir diese Reinigungen 3x jährlich ausschreiben und beauftragen.
  - o **Wenn Mängel vor Ort erkennbar sind, so bietet die Gemeinde den Mängelmelder über die App und über die Homepage an. Dieser sollte vorrangig für Meldungen genutzt werden.**
  - o Auch steht der Bauhof jederzeit telefonisch zur Verfügung um Mängel an Wegen und Plätzen zu melden: **09721-4999-81**
  - o Die Benachrichtigung über ehrenamtliche Gemeinderatsmitglieder verzögert die Beseitigung eines Mangels, da der Gemeinderat nur 1x monatlich tagt. Rückfragen zum Mangel werden dadurch erschwert.
  - o **Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Gehwege und Rinnen von den Bürgern zu reinigen sind; entsprechend der gemeindlichen Satzung.** Auch so wird die unterjährige Verunreinigung der Sinkkästen reduziert.