



## Stadt Obernburg

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 19.07.2018  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:20 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Braun, Jochen  
Breunig, Stefan  
Fischer, Klaus  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Lazarus, Alexander  
Stich, Ansgar  
Wolf, Jürgen  
Zöller, Wolfgang

Vertretung für Herrn Manfred Schmock  
Vertretung für Herrn Christopher Jany

### Schriftführer/in

Hermann, Alexander

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

### Mitglieder

Jany, Christopher  
Kunisch, Günter  
Schmock, Manfred

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.06.2018
- 2 Bekanntgaben
- 3 Vollzug des BauGB: Neuaufstellung B-Plan "Am Frohnhallenweg" der Gemeinde Großwallstadt - Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange  
Beratung und Beschlussfassung **247/2018**
- 4 Antrag zur Errichtung einer Einbahnstraßen Regelung: "Raiffeisenstraße Obernburg-Eisenbach" (Aktive Liste und SPD)  
Beratung und Beschlussfassung **253/2018**
- 5 Baugenehmigung - Burgunderstraße 5, Fl.Nr. 2637/22 - Tektur  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6WE)  
Beratung und Beschlussfassung **130/2018/1**
- 6 Baugenehmigung - Burgunderstraße 13, Fl.Nr. 2637/18  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses  
Beratung und Beschlussfassung **262/2018**
- 7 Baugenehmigung - Ferienstraße 8, Fl.Nr. 1598  
Sanierung der Gaststätte "Zur Post", Neubau von Wohn- und Geschäftsräumen  
Beratung und Beschlussfassung **256/2018**
- 8 Baugenehmigung - Gartenstraße 40, Fl.Nr. 400/5  
Doppelhausneubau mit Garagen und Carport  
Beratung und Beschlussfassung **234/2018**
- 9 Baugenehmigung - Jahnstraße 1, Fl.Nr. 3553/23  
Nutzungsänderung Lager in Wohnräume  
Beratung und Beschlussfassung **255/2018**
- 10 Baugenehmigung - Johannes-Obernburger-Straße 13, Fl.Nr. 3567/2  
Umnutzung ehem. Kleiderfabrik zu Schulungsräumen und Verkauf  
Beratung und Beschlussfassung **258/2018**
- 11 Baugenehmigung - Paul-Keller-Straße 3, Fl.Nr. 6252/125  
Errichtung einer Hofüberdachung  
Beratung und Beschlussfassung **257/2018**
- 12 Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 8, Fl.Nr. 154  
Scheune - Erweiterung Wohnung aus EG  
Dachgeschoss - Erweiterung Wohnung aus OG  
Beratung und Beschlussfassung **261/2018**
- 13 Genehmigungsfreistellung - Mozartstraße 8, Fl.Nr. 1845  
Umbau Dachgeschoss, Anbau Vorstellbalkon  
Information **260/2018**
- 14 Genehmigungsfreistellung - Sonnenstraße 3, Fl.Nr. 5455/12 **241/2018**

Terrassenüberdachung  
Information

- 15** Anfragen
- 15.1** Wolf - Ersatzmaßnahme Wohnmobilparkplatz am Festplatz
- 15.2** Wolf - Trinkwasserspender
- 15.3** Knecht - BV Obere Gasse 16
- 15.4** Stich - Erhalt der Kommunalzeitung des BayGT

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses fest.

## **Öffentliche Sitzung**

**TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 21.06.2018**

**TOP 2      Bekanntgaben**

**TOP 3      Vollzug des BauGB: Neuaufstellung B-Plan "Am Frohnhallenweg" der Gemeinde Großwallstadt - Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange  
Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Großwallstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Frohnhallenweg“ beschlossen. Diese führt nun die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durch und hat daher die Stadt Obernburg als Nachbarkommune um eine Stellungnahme gebeten.

Der Bebauungsplan (Anlage 1) sieht die Realisierung von Wohnbebauung (WA) vor. Die geplante Baufläche liegt laut Begründung (Anlage 2) bei lediglich 4.743 m<sup>2</sup>. Damit wird die Maximalgrenze von 10.000 m<sup>2</sup> für das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) deutlich unterschritten. Es entstehen insgesamt ca. 11 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser. Die Gemeinde Großwallstadt ist bereits im Besitz der gesamten Fläche, sodass der Verkauf direkt erfolgen kann. Dies wurde auch in der Begründung entsprechend gewürdigt, um dem aktuellen Bedarf zu befriedigen.

Die Neuausweisung bedingt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großwallstadt (Anlage 3).

Aus Sicht der Verwaltung sind keine Einwände gegen die Planung vorzubringen, weil die planungsrechtlichen Interessen der Stadt Obernburg nicht beeinträchtigt werden.

### **Beschluss:**

Es werden keine Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB „Neuaufstellung Bebauungsplan Am Frohnhallenweg“ und gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großwallstadt erhoben.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 4      Antrag zur Errichtung einer Einbahnstraßen Regelung: "Raiffeisenstraße Obernburg-Eisenbach" (Aktive Liste und SPD)  
Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Die Fraktionen Aktive Liste und SPD beantragen mit Schreiben vom 03.07.2018 die Einrichtung einer Einbahnstraße in Fahrtrichtung Ost in der Raiffeisenstraße im Stadtteil Obernburg. Beiliegend eine Skizze, die den gewünschten Verlauf darstellt (Anlage 1). Im Westen beginnend bei der Straßenabzweigung Gartenstraße, endend am Knotenpunkt Gartenstraße (Anlage 2).

Der Antrag wurde durch die Verwaltung geprüft, die Prüfung lieferte folgende Ergebnisse:

- Durch die Einbahnstraßenregelung kann beidseitig in Fahrtrichtung geparkt werden, sofern private Grundstückszufahrten dem nicht entgegenstehen oder zu kurze Versetzun-

gen zwischen parkenden Fahrzeugen auf der linken und rechten Fahrbahnhälfte entstehen.

- Ein Begegnungsverkehr entfällt, dadurch kommt es zu weniger Behinderungen durch Gegenverkehr. Allerdings ist dadurch mit erhöhten Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen.
- Der Radverkehr aus Osten kommend müsste entweder über die Gartenstraße umgeleitet werden oder die neue Einbahnstraße entgegen der Fahrtrichtung mit Zusatzschild „Radfahrer frei“ freigegeben werden. Dies birgt immer ein gewisses Gefahrenpotential.
- Für die Anwohnenden der Raiffeisenstraße im westlichen Abschnitt der zukünftigen Einbahnstraße tritt eine deutliche Verschlechterung der Ist-Situation ein, wegen der deutlichen Verlängerung des Weges beim Verlassen der Grundstücke. Die Raiffeisen- und die Gartenstraße müssen komplett durchfahren werden (bis zu 1000 m längere Strecke im längsten Fall, die täglich ggf. auch mehrfach zurückgelegt werden müsste).
- Für die Anwohner der Gartenstraße eine deutlicher Erhöhung der Verkehrsmenge mit den damit verbundenen Nachteilen wie Lärm und Abgasen und Verschlechterung der Verkehrssicherheit (durch die Zwangsnutzung durch die Anliegenden der Raiffeisenstraße).
- Es ist kein Durchstich zwischen Garten und Raiffeisenstraße vorhanden und auch nicht realisierbar. Daher ist keine Abkürzung möglich.
- Verlagerung der Probleme auch in die Gartenstraße, die bisher unauffällig war, wegen zunehmendem Verkehr und den daraus resultierenden Konsequenzen. Vorher haben sich die Verkehrsströme gleichmäßig verteilt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die einstige Maßnahme bei den Anwohnenden auf Akzeptanz stößt.
- Mit der Einführung der Tempo-30-Zone wurde die Verkehrssicherheit in diesem Bereich deutlich verbessert. Das Parken wurde durch Beschilderung entsprechend reglementiert. Ggf. müsste dann auch in der Gartenstraße steuernd mit Parkverboten eingegriffen werden.

Die Verwaltung hat die Polizeiinspektion Obernburg – Verkehrsangelegenheiten ebenfalls um eine Stellungnahme gebeten. Polizeihauptkommissar Klaus Diehm schreibt:

*„[B]ei der Raiffeisenstraße handelt es sich um eine schmale Ortsstraße, welche zusätzlich zu den Anwohnern, am Wochenende vermehrt von Radfahrern genutzt wird. Aus polizeilicher Sicht lassen sich keine Vorgänge im Datenbestand finden, die eine Einbahnregelung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit notwendig machen.“*

*Die Anwohner aus den Hausnummern 27- 82, sowie alle Bewohner der Gartenstraße 42-67 würden gezwungen, bei der Fahrt in Richtung Ortskern über die Gartenstraße zu fahren. Dort wollen die Antragsteller den Begegnungsverkehr beibehalten.*

*In der Gartenstraße würde es dann zumindest im Bereich Hausnummer 1 bis zur Brücke ebenfalls zu Begegnungsverkehr auf der recht schmalen Straße kommen, was Haltverbote notwendig machen würde.*

*Zudem führt die übermäßigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Gartenstraße dazu, dass die Lebensqualität der dortigen Anwohner in dem Maße einschränkt, wie man sie in der Raiffeisenstraße durch die Entlastung erhöht.*

*Die Erhöhung selbiger in der Raiffeisenstraße geht demnach zu Lasten der Gartenstraßenbewohner. Man sollte demnach zunächst dort Anfragen, ob man dort die Einbußen tragen möchte, die man aus der Gartenstraße herüberschickt bekommt.*

*Es ist zu vermuten, dass auch dort dann Maßnahmen gefordert würden.*

*Von daher sollte die Raiffeisenstraße nicht als isoliertes Projekt angesehen werden. Es wäre zu prüfen, ob das gesamte Gebiet einer verkehrlichen Überarbeitung bedarf. Diese Notwendigkeit sehe ich aus polizeilicher Sicht nicht.*

*Weiterhin erhöht sich erfahrungsmäßig die reelle Fahrgeschwindigkeit im Zuge von Einbahnstraßen, da nicht mehr mit Gegenverkehr zu rechnen ist.*

*Aus polizeilicher Sicht sehe ich keine Notwendigkeit für Einrichtung einer Einbahnregelung in der Raiffeisenstraße.“*

### **Zusammenfassung:**

Die Einführung einer Einbahnstraße hat grundsätzlich Vorteile, diese werden jedoch im vorliegenden Fall durch die Nachteile aufgezehrt. Auch führt die Reduzierung der Verkehrsmengen nicht automatisch zu einer Erhöhung der Sicherheit, weil insbesondere durch den Begegnungsverkehr ein langsames Fahren und die gegenseitige Verständigung im Straßenverkehr positiv gefördert werden. Für die Bürgerinnen und Bürger ergeben sich wesentlich gravierendere Nachteile, als die, die durch die Ist-Situation bereits vorhanden sind. Insbesondere werden die Problemstellungen in die Gartenstraße verlagert, die dann mindestens 50% des täglichen Verkehrs der Raiffeisenstraße mit aufnehmen müsste mit den damit verbundenen negativen Effekten wie Lärm und Abgasen.

Vergleichbar ist dieser Fall mit der Situation Sudeten- und Schlesierstraße in Obernburg Nord. In diesem Fall wurde der Antrag der Main-Limes-Realschule auf Ausweisung einer Einbahnstraße in der Schlesierstraße negativ durch das Gremium beschieden.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung die Ablehnung des Antrags. Zugleich soll die KVÜ aufgefordert werden, die Verkehrssicherheit durch fortlaufende Überwachung der Tempo-30-Zone und der getroffenen Parkierungsregeln nachhaltig sicherzustellen.

### **Beschluss:**

Der Antrag zur Errichtung einer Einbahnstraßen Regelung: „Raiffeisenstraße Obernburg-Eisenbach“ (Aktive Liste und SPD) wird abgelehnt.

Die KVÜ wird zur nachhaltigen Überprüfung der Park- und Geschwindigkeitsregeln aufgefordert.

**Ja 6 Nein 4 beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Baugenehmigung - Burgunderstraße 5, Fl.Nr. 2637/22 - Tektur Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6WE) Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

### **Beschreibung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE). Nach vorläufiger Prüfung im LRA Obernburg wurden noch weitere notwendige Befreiungen hinsichtlich des Bebauungsplans festgestellt. Durch das Landratsamt wurde außerdem angeregt, die straßenseitige Fassade mit einem Zwerchgiebel statt mit einer Gaube zu versehen.

### **Rechtsslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eichenhöhle“.

Durch den eingereichten Tektur-Antrag werden weitere Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) erforderlich:

- Traufhöhe bergseits: statt 3,50 m, 7,80 m zum vorhandenen Böschungsverlauf, bedingt durch das Zwerchhaus
- Grundflächenzahl: Durch die dreigeschossige Bebauung ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,94 (festgesetzt: 0,8).
- Abstandsfläche talseitig: statt 5,20 m wären 5,83 m notwendig. Da das angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 2637/23) jedoch bereits 40 cm höher liegt, wurde eine Abweichung bzgl. der fehlenden Abstandsfläche gewährt. Abstandsflächenrecht ist Teil des Bauordnungsrechts und durch das Landratsamt Miltenberg zu prüfen.

Der Stellplatznachweis ist weiterhin erfüllt, da keine Änderungen in der Gesamtnutzung beantragt sind.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vor. Beim Ursprungsantrag hatten alle Nachbarn unterschrieben. Bei der Tektur fand keine Beteiligung statt. Diese wird spätestens am Landratsamt nachgeholt. Die Änderungen berühren die Belange der Nachbarn nicht nachteilig.

Der im Bebauungsplan eingezeichnete Kanal darf weder überbaut noch bei Bauarbeiten beschädigt werden.

Die Grundzüge der Planung sind berührt, die Abweichung vom Bebauungsplan scheint aber städtebaulich vertretbar, da nicht unweit ebenfalls Mehrfamilienhäuser in Hanglage errichtet wurden.

**Beschluss:**

Dem Tektur-Antrag Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) (█), Fl.Nr. 2637/22, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bezüglich Grundflächenzahl und bergseitiger Traufhöhe, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6 Baugenehmigung - Burgunderstraße 13, Fl.Nr. 2637/18 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

**Beschreibung:**

Die Antragsteller planen den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (6 WE) inkl. Errichtung von 6 Stellplätzen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eichenhöhle“.

Aufgrund der steilen Hanglage werden im Rahmen des Bauantrags folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich:

- Überschreitung Baulinie: ca. 20 cm
- Überschreitung Baugrenze talseitig: ca. 1,2 m
- Überschreitung Baugrenze bergseitig: ca. 2,8 m<sup>2</sup> (unterirdisch)
- Zurückgesetztes Satteldach: Das Satteldach wird in der Höhe der Nachbarbebauung angeglichen und bildet den Übergang zur angrenzenden Flachdachbebauung.

- Überschreitung Traufhöhe talseitig: 10,56 m statt den festgesetzten 7,0 m; Gliederung durch hervorstehenden Mittelbau und zurückspringende Fassaden gegenüber den Balkonen.
- Überschreitung der Geschossflächenzahl durch 3 Vollgeschosse. Alle Abstandsflächen werden eingehalten.
- Stützmauern: bis 2,70 m Höhe für die Belichtung und die Unterbringung von Stellplätzen
- Nutzung Satteldach: Das Satteldach besitzt keinen Zugang und wird nicht als Wohnraum genutzt.

Die Grundzüge der Planung sind berührt, die Abweichungen vom Bebauungsplan sind aber städtebaulich vertretbar, da im Umfeld ebenfalls Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Befreiungen in Hanglage errichtet wurden.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt, da bei erstmaliger Bebauung für jede baurechtlich mögliche Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachgewiesen wird (spezielle Festsetzung des Bebauungsplans). Bei der Errichtung von 6 Wohneinheiten sind dies 6 Stellplätze.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen fast vollständig vor. Der Nachbar Burgunderstraße 11 (derzeit im Bau) hat nicht unterschrieben.

Der im Bebauungsplan eingezeichnete Kanal darf weder überbaut noch bei Bauarbeiten beschädigt werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und Errichtung von 6 Stellplätzen** ( [REDACTED] ), Fl.Nr. 2637/18, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Baulinie, der Baugrenze, der Dachform, der Traufhöhe talseitig, der Geschossflächenzahl und der Höhe von Stützmauern, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 7      Baugenehmigung - Ferienstraße 8, Fl.Nr. 1598**  
**Sanierung der Gaststätte "Zur Post", Neubau von Wohn- und Geschäftsräumen**  
**Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

**Beschreibung:**

Die Antragstellerin plant die Sanierung der Gaststätte „Zur Post“ sowie den Neubau von Wohn- und Geschäftsräumen.

Die Gastraumfläche wird, sowohl innen, als auch im Außenbereich, erweitert und vor allem die Küchensituation wird auch auf Anraten des Gesundheitsamtes deutlich verbessert.

Es wird ein Personalraum geschaffen und die Toilettenanlagen so platziert, dass auch ein Behinderten-WC untergebracht werden kann.

Im Obergeschoss entstehen 5 Wohneinheiten. Im Dachgeschoss entstehen 4 Wohneinheiten.



**Rechtslage:**

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Berechnungen zur GRZ und GFZ sind laut Landratsamt in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht erforderlich und liegen somit dem Bauantrag nicht bei. Das Maß der baulichen Nutzung muss sich in die Umgebung einfügen. Im Vorfeld wurde der Baukörper mit der Verwaltung und dem Landratsamt Miltenberg besprochen und findet in der vorliegenden Form Zustimmung.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Der Stellplatznachweis stellt sich wie folgt dar:

	<b>Planer:</b>	<b>Prüfung Bauamt:</b>
<b>Erdgeschoss:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Geschäft ca. 70 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 Gastraumerweiterung ca. 77 m<sup>2</sup> (von insgesamt 158 m<sup>2</sup>)</li> <li>• 1 Freischankerweiterung ca. 80 m<sup>2</sup> (von insgesamt 120 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	2 Stellplätze 3 Stellplätze -/-	2 Stellplätze (1 à 35 m <sup>2</sup> , mind. 2) 8 Stellplätze (1 à 10 m <sup>2</sup> ) 8 Stellplätze (1 à 10 m <sup>2</sup> )
<b>Obergeschoss:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 Wohneinheiten &lt; 70 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 Wohneinheiten &gt; 70 m<sup>2</sup></li> </ul>	4 Stellplätze 1,5 Stellplätze	4 Stellplätze (1 bis 70 m <sup>2</sup> BF) 1,5 Stellplätze (1,5 ab 71 m <sup>2</sup> BF)
<b>Dachgeschoss:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 Wohneinheiten &lt; 70 m<sup>2</sup></li> </ul>	4 Stellplätze	4 Stellplätze (1 bis 70 m <sup>2</sup> BF)
	<b>15 Stellplätze</b>	<b>28 Stellplätze</b>

Da etwa 81 m<sup>2</sup> Gastraumfläche bereits genehmigter Bestand sind, sind nur für die Erweiterung um ca. 77 m<sup>2</sup> weitere 8 Stellplätze nach der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Von der Freischankfläche werden 40 m<sup>2</sup> als genehmigter Bestand angenommen. Die Erweiterung nach Abriss der Scheune beläuft sich auf etwa 80 m<sup>2</sup>. Für diese sind weitere 8 Stellplätze nachzuweisen.

Da zu den Wohneinheiten keine genehmigten Pläne aus den Unterlagen hervorgehen, ist dies durch das Landratsamt nochmals zu prüfen. Laut den Unterlagen, die der Verwaltung vorliegen, sind keine Wohnungen im genehmigten Bestand vorhanden. Der Stellplatznachweis ist hier voll nach der gültigen Satzung anzusetzen.

Die Verwaltung empfiehlt eine Regelung des Nachweises zwischen Freischankfläche und Gastraum zu finden. In Sommermonaten wird die Fläche im Freien vorwiegend genutzt sein und entsprechend weniger Gäste im Innenbereich. Im Ortsgebiet gibt es bereits vergleichbare Regelungen.

Das Vorhaben wird begrüßt, dennoch ist das Einvernehmen wegen Mängeln beim Stellplatznachweis vorerst zu versagen.

**Beschluss:**

Dem Antrag Sanierung Gaststätte „Zur Post“ und Neubau von Wohn- und Geschäftsräumen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt, jedoch ist der offene Konflikt hinsichtlich der Stellplätze noch im Detail mit der Stadt Obernburg zu klären.

**Ja 8 Nein 2 beschlossen**

<b>TOP 8 Baugenehmigung - Gartenstraße 40, Fl.Nr. 400/5 Doppelhausneubau mit Garage und Carport Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz1 BauGB**

**Beschreibung:**

Die Antragsteller planen den Neubau von Doppelhäusern mit Garage und Carport. In beiden Häusern sind jeweils 2 Wohnungen vorgesehen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter dem Dorf - Neuaufstellung“.

Im Rahmen des Bauantrages sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) beantragt:

- Wandhöhe der Grenzgaragen: bergseits 2,75 m (ca. 0,5 m Überschreitung), talseits 3,75 m (ca. 0,4 m Überschreitung)
  - Wandhöhe Quergiebel: bergseits 4,0 m Überschreitung, talseits 2,5 m Überschreitung
  - Wandhöhe Hauptdach: bergseits 1,5 m Überschreitung, talseits 0,2 m Überschreitung
- Durch das steil abfallende Gelände ist es nicht möglich die geforderten Wandhöhen einzuhalten, da sonst das Gebäude, sowie auch die Garage von der Straßenniveauhöhe gesehen, zu tief eingestellt werden müssten.
- Grundflächenzahl (GRZ): Überschreitung um 0,03 (§ 17 BauNVO 1990 GRZ 0,4)
  - Eingeschossige Wohngebäude: Überschreitung um 2 Geschosse, die Firsthöhe des Nachbargebäudes (Fl.Nr. 400/6) wird nicht überschritten und das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein.
  - Vollgeschoss: DG ein Vollgeschoss (festgesetzt ist I + IS)
  - Baugrenzen: Sowohl mit Garagen und den Wohngebäuden werden die Baugrenzen überschritten, da ursprünglich eine Einzelhausbebauung vorgesehen war.
  - Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO: Abstandsflächenrecht ist Teil des Bauordnungsrechts und somit durch das Landratsamt zu prüfen.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurden bereits Doppelhausbebauungen genehmigt, die ihren Ursprung auch in der Einzelhausbebauung hatten.

Das Bauvorhaben stellt einen Lückenschluss in diesem Straßenzug dar, der sich an beidseitiger Bebauung orientiert und ins Gelände einfügt. Ähnliche Befreiungen von den oben genannten Kriterien wurden bereits bei den Bauvorhaben Hausnummer 63, 65 und 67 genehmigt.

Da in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ähnliche Bauten bestehen, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Der Stellplatznachweis ist erfüllt. Es entstehen 4 Wohneinheiten, davon 3 Wohneinheiten mit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Wohneinheit unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf dem Grundstück werden laut eingereichtem Plan insgesamt 7 Stellplätze nachgewiesen.

Hausnummer 40: 1 Garagenstellplatz + 1 Carport + 2 Stellplätze

Hausnummer 40 a: 1 Garagenstellplatz + 2 Stellplätze

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag Doppelhausneubau mit Garage und Carport ( [REDACTED] ), Fl.Nr. 400/5, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Wandhöhe, der Baugrenzen, der Grundflächenzahl und der eingeschossigen Wohngebäude, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9      Baugenehmigung - Jahnstraße 1, Fl.Nr. 3553/23</b> <b>              Nutzungsänderung Lager in Wohnräume</b> <b>              Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 3 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

**Beschreibung:**

Die Antragsteller planen für das Obergeschoss eine Nutzungsänderung eines Lagers zu einer Wohnung.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl richten sich nach § 17 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet). Da am Gebäudekörper äußerlich keine Änderungen eintreten, bleiben Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unverändert.

Grundsätzlich spricht nichts gegen die Nutzungsänderung, soweit der Stellplatznachweis für die zusätzliche Wohneinheit erfüllt wird.

Auf dem Grundstück wurden für die Baugenehmigung im Jahr 2009 sechs Stellplätze nachgewiesen.

Erdgeschoss:	
• 1 Wohneinheit > 50 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
• 1 Büro + Lager	2 Stellplätze
Obergeschoss:	
• 1 Wohneinheit > 50 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
	6 Stellplätze

Im Jahr 2011 wurde ein Lager im Obergeschoss genehmigt:

Erdgeschoss:	
• 1 Wohneinheit > 50 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
• 1 Büro	2 Stellplätze
Obergeschoss:	
• 1 Wohneinheit > 50 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze
• 1 Lager	1 Stellplätze
	7 Stellplätze

Um die Stellplätze nachweisen zu können wurde am 09.06.2011 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Dieser hat zum Inhalt, dass mit Fertigstellung des Lagers die Torbreite der Garage abgeändert werden muss, um die Garage als 3 Stellplätze anzuerkennen, ansonsten ist der notwendige Stellplatz von der Stadt Obernburg abzulösen. Das Lager wurde bisher nicht fertiggestellt.

Für die jetzt beantragte Nutzungsänderung sieht der erforderliche Nachweis folgendermaßen aus:

	Planer:	Prüfung Bauamt:
Erdgeschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Wohneinheit &gt; 50 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 Büro</li> </ul>	1 Stellplatz (Bestand) 2 Stellplätze	2 Stellplätze 2 Stellplätze
Obergeschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Wohneinheit &gt; 50 m<sup>2</sup></li> <li>• 1 Wohneinheit &gt; 50 m<sup>2</sup></li> </ul>	1 Stellplatz (Bestand) 2 Stellplätze	2 Stellplätze 2 Stellplätze (davon 1 Stellplatz abgelöst 2011?)
	6 Stellplätze	8 Stellplätze

Der Planer hat ein Schreiben vorgelegt, dass das Landratsamt den angesetzten Nachweis von 6 Stellplätzen anerkennen würde. Die der Stadt vorliegenden Unterlagen dokumentieren dies nicht. Daher soll die Frage des ordnungsgemäßen Nachweises der notwendigen Stellplätze durch das Landratsamt erfolgen.

**Beschluss:**

Dem Antrag Nutzungsänderung Lager in Wohnräume ( [REDACTED] ), FI.Nr. 3553/23, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt vorbehaltlich der positiven Prüfung bisher genehmigter Nutzungen mit dem jeweiligen Stellplatznachweis.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 10 Baugenehmigung - Johannes-Obernburger-Straße 13, FI.Nr. 3567/2  
Umnutzung ehem. Kleiderfabrik zu Schulungsräumen und Verkauf  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

**Beschreibung:**

Die Antragstellerin beantragt nachträglich die Nutzungsänderung einer ehemaligen Kleiderfabrik zu Schulungsräumen und Verkauf.

**Untergeschoss (UG):**

- Werkstatt
- Garage
- Lager
- Verkauf
- WC
- Heizung

**Erdgeschoss (EG):**

- Verwaltung
- Leitungsbüro
- Besprechungsraum
- Umkleide
- Verkauf
- Lager
- WC

**Obergeschoss (OG):**

- Aufenthaltsraum Personal
- Lager
- Büro
- Schulungsräume (3 St.)
- EDV-Schulungsraum
- Besprechungsräume (2 St.)
- WC

**Rechtslage:**

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl richten sich nach § 17 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet). Da am Gebäudekörper keine Änderungen eintreten, bleiben Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unverändert.

Es handelt sich bei der jetzigen Nutzung um ein Berufsbildungswerk bzw. eine Ausbildungs-  
werkstätte, für welche pro 10 Auszubildende 1 Stellplatz nachzuweisen ist.  
Laut Nutzungskonzept ist die Maximalanzahl der Maßnahmeteilnehmer und Kaufhauskunden  
mit 60 Personen angegeben. Es wird mit max. 5 Mitarbeitern gerechnet.  
Auf dem Grundstück sind 4 Stellplätze als Bestand nachgewiesen.

Im Jahr 2012 wurde die Parksituation in der Johannes-Obernburger-Straße entlang der Haus-  
nummer 13 neu geregelt. Die Antragstellerin hat der Stadt Obernburg eine Fläche von 35,73 m<sup>2</sup>  
zur Verfügung gestellt, um 4 Längsparkplätze zu markieren. Mit Beschluss vom 05.12.2012 hat  
die Antragstellerin im Gegenzug 2 dieser Parkplätze (im hinteren Bereich) auf Widerruf genehmigt  
bekommen. Dies sei durch einen Vertrag abgesichert. Ob dieser Vertrag vorliegt, wird  
momentan durch die Kämmerei geprüft.

Davon ausgehend, dass es diesen Vertrag gibt und die Stellplätze im Grundbuch dinglich gesi-  
chert sind, wäre der Stellplatznachweis (6 Stellplätze) als erfüllt anzusehen.

Ist eine dingliche Sicherung nicht vorhanden, so wären 2 Stellplätze anderweitig nachzuweisen  
(auf dem Grundstück selbst, max. 300 m Luftlinie oder Ablösevereinbarung).

Die Nachbarunterschriften liegen fast vollständig vor. Mit einem Nachbar ist der Antragsteller  
noch im Gespräch. Das Landratsamt wird diesen ebenfalls beteiligen.

Von Seiten der Verwaltung gibt es keine Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben, soweit  
der Stellplatznachweis erfüllt wird.

**Beschluss:**

Dem Antrag Umnutzung ehem. Kleiderfabrik zu Schulungsräumen und Verkauf (■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■), Fl.Nr. 3567/2, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche  
Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt, soweit der Stellplatznachweis erfüllt  
wird.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 11      Baugenehmigung - Paul-Keller-Straße 3, Fl.Nr. 6252/125</b> <b>Errichtung einer Hofüberdachung</b> <b>Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

**Beschreibung:**

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Hofüberdachung. Es werden 2 Stellplätze geschaf-  
fen. Die Überdachung dient vorzugsweise dem Unterstellen eines Anhängers.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Graben – Bren-  
nerweg“.

Grundsätzlich sind Carports mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> verfahrensfrei zu errichten (Art. 57  
Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO). Das Landratsamt fordert eine Baugenehmigung, da die  
Wandhöhe an der Grenze im Mittel höher als 3 m ist. Das Nachbargrundstück liegt ca. 0,8 m  
höher, sodass sich der Carport zum Nachbarn hin nur mit etwa 2,5 m Höhe darstellt.

Im Rahmen des Bauantrags werden folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnah-  
men und Befreiungen) benötigt:

- Baugrenze: Der Carport soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Im Bebauungsplan heißt es, dass Garagen/Carports und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig sind. Werden darüber hinaus weitere Garagen/Carports und Stellplätze benötigt, so sind diese im Anschluss an die festgesetzten Flächen, oder bei nicht Festsetzung, innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Da die festgesetzten Flächen für Garagen im Wendehammer liegen, ist keine Anschlussbebauung möglich. Die Unterbringung innerhalb der Baugrenzen ist ebenfalls nicht möglich.

- Dachneigung: 16°, festgesetzt sind 15° Dachneigung. Das Dach des Carports orientiert sich am Hauptdach und liegt auf dem Balkon auf.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da im Umfeld bereits Abweichungen von Baugrenzen und Dachneigung bestehen. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Belange werden berücksichtigt.

Nach Aussage der Antragstellerin erfolgt die Entwässerung der Dachfläche und der befestigten Flächen auf dem Grundstück selbst.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag Errichtung einer Hofüberdachung ( ), Fl.Nr. 6252/125, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Baugrenze und der Dachneigung, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 12</b>	<b>Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 8, Fl.Nr. 154 Scheune - Erweiterung Wohnung aus EG Dachgeschoss - Erweiterung Wohnung aus OG Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

**Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

**Beschreibung:**

Die Antragsteller planen die Erweiterung von Wohnraum sowohl für eine Wohnung im Erdgeschoss, als auch für eine Wohnung im Obergeschoss.

Die Wohnung im Erdgeschoss soll in die Scheune im Obergeschoss erweitert werden.

Die Wohnung im Obergeschoss hat bereits eine Wohnraumerweiterung ins Dachgeschoss, welche nun nachträglich genehmigt werden soll.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte – 1. Änderung“.

Es werden keine Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt. Sowohl die Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstücksfläche) als auch die Geschossflächenzahl (Grundfläche\*3 Vollgeschosse/Grundstücksfläche) bleiben als Bestand unverändert.

Für die Erweiterung der Wohnfläche um den Scheunenbereich wird eine Treppe von der Wohnung im Erdgeschoss ins Obergeschoss gebaut. Außerdem erhält die ehemalige Scheune einen Balkonanbau mit den Maßen 1,5 m\* 2,74 m.

	Planer:	Prüfung Bauamt:
1 Wohnung EG	1 Stellplatz (Bestand)	2 Stellplätze
1 Wohnung OG	1 Stellplatz (Bestand)	2 Stellplätze
zusätzlich	1 Stellplatz	
	<b>3 Stellplätze</b>	<b>4 Stellplätze</b>

Laut der eingereichten Unterlagen können im Hof 3 Stellplätze nachgewiesen werden. Der Planer hat ein Schreiben vorgelegt, nach dem das Landratsamt den angesetzten Nachweis von 3 Stellplätzen anerkennen würde. Die der Stadt vorliegenden Unterlagen dokumentieren dies nicht. Daher soll die Frage des ordnungsgemäßen Nachweises der notwendigen Stellplätze durch das Landratsamt erfolgen.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und berührt nachbarliche Belange nicht nachteilig. Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben.

**Beschluss:**

Dem Antrag Erweiterung Wohnung aus EG in die Scheune und Erweiterung Wohnung aus OG ins Dachgeschoss ( [REDACTED] ), Fl.Nr. 154, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt, vorbehaltlich der positiven Prüfung bisher genehmigter Nutzungen mit dem jeweiligen Stellplatznachweis.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 13 Genehmigungsfreistellung - Mozartstraße 8, Fl.Nr. 1845  
Umbau Dachgeschoss, Anbau Vorstellbalkon  
Information**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller planen den Umbau des Dachgeschosses sowie den Anbau eines Vorstellbalkons.

**Beschreibung:**

In Richtung Mozartstraße wird eine Negativgaube erstellt, wodurch eine kleine Dachterrasse von ca. 5,2 m<sup>2</sup> entsteht. Im rückwärtigen Teil wird eine Balkonanlage angebaut. Im Erdgeschoss wird das bestehende Vordach entfernt und stattdessen ein einheitliches Bauwerk mit Stützen für das Geländer im Erdgeschoss, sowie ein Balkon für das Obergeschoss, errichtet.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Auf der Aue“.

Der Planer bestätigt, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind. Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich, da keine neue Wohneinheit geschaffen wird.

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 14</b> <b>Genehmigungsfreistellung - Sonnenstraße 3, Fl.Nr. 5455/12</b> <b>Terrassenüberdachung</b> <b>Information</b>
---

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Terrassenüberdachung.

**Beschreibung:**

Die Terrassenüberdachung schließt aufgrund der Hanglage direkt an die Dachkante des Wohnhauses an. Die Ausführung erfolgt in Doppelstegabdeckung.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße II“.

Grundsätzlich sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g BayBO). Da die Terrassenüberdachung mit 3,80 m Tiefe (Dachüberstand + Terrassendach) diese Vorgabe nicht einhält, wird ein Antrag erforderlich. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Es wird eine Genehmigungsfreistellung benötigt.

Der Planer bestätigt, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind.

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 15</b> <b>Anfragen</b>
-------------------------------

<b>TOP 15.1</b> <b>Wolf - Ersatzmaßnahme Wohnmobilparkplatz am Festplatz</b>
--

<b>TOP 15.2</b> <b>Wolf - Trinkwasserspender</b>
--

<b>TOP 15.3</b> <b>Knecht - BV Obere Gasse 16</b>
---

<b>TOP 15.4</b> <b>Stich - Erhalt der Kommunalzeitung des BayGT</b>
---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Alexander Hermann  
Schriftführer/in