



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 18.06.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:58 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Axt, Joachim  
Bohnhoff, Armin, Dr.  
Breunig, Stefan  
Elbert, Winfried  
Fischer, Klaus  
Hartmann, Markus  
Knecht, Richard  
Kunisch, Günter  
Weber, Heidi

Vertretung für Herrn Paul Klimmer

### Schriftführer

Becker, Ralf

### Verwaltung

Hermann, Alexander

### Gäste

Schäffner, Martin, Dipl.-Ing.

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

### Mitglieder

Klimmer, Paul entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.05.2020
- 2 Bekanntgaben
- 3 Bemusterungsvorschlag Innenausstattung - Soziale Integrationsstätte Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **137/2020**
- 4 Antrag zur Verbesserung der öffentliche Toilettensituation in Obernburg (StR Winno Elbert, Bündnis 90/ Die Grünen)  
Beratung und Beschlussfassung **131/2020**
- 5 Baugenehmigung - Pilgerspfad 3, FINr. 7608, Erneuerung einer Lagerfläche  
Beratung und Beschlussfassung **106/2020**
- 6 Baugenehmigung - Berufsschulstraße 9-13, FINr. 3576, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 WE  
Beratung und Beschlussfassung **141/2020**
- 7 Baugenehmigung - Schwabenstraße 4, FINr. 6680/15, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE  
Beratung und Beschlussfassung **140/2020**
- 8 Baugenehmigung - Hardtring 48, FINr. 1000/39, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE  
Beratung und Beschlussfassung **138/2020**
- 9 Baugenehmigung - Mühlstraße 14, FINr. 1758/5, Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes  
Beratung und Beschlussfassung **139/2020**
- 10 Antrag auf Vorbescheid - Blumenstraße 39, FINr. 6556, Neubau Einfamilienhaus  
Beratung und Beschlussfassung **126/2020**
- 11 Isolierte Befreiung - Im Weidig 12, FINr. 6941/37, Errichtung einer Kompakt- Trafostation  
Beratung und Beschlussfassung **125/2020**
- 12 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 8, FINr. 467/2, Bodeneingriffe bei Gesamtinstandsetzung eines Wohnhauses  
Beratung und Beschlussfassung **127/2020**
- 13 Anfragen
  - 13.1 Nutzung der Ladenfläche Untere Gasse 29
  - 13.2 Spielplatz Bergstraße
  - 13.3 Bauvorhaben Römerstraße 32

- 13.4** Gülleaustragung Mainanlagen
- 13.5** Spielplatz Bachstraße
- 13.6** Bolzplatz
- 13.7** Verkehrseinschränkungen Burgunderstraße
- 13.8** Zweckentfremdung von Stellplätzen
- 13.9** Ausfahrt Parkplatz Römergässchen

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 Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.05.2020**

Es gibt seitens des Stadtrates Hartmann Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 14.05.2020. Er trägt vor, dass seine Aussagen in der Beratung zu TOP 5 im öffentlichen Teil der Sitzung nicht korrekt wiedergegeben sind. Bürgermeister Fieger schlägt vor, den bisherigen Satz 1 von TOP 5, Absatz „Beratung“ wie folgt zu ändern: „Stadtrat Hartmann trägt vor, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 nicht eingehalten wird.“ Im Übrigen bleibt der Absatz unverändert. Stadtrat Hartmann ist mit diesem Vorschlag einverstanden. Durch das Gremium wird mit 9 Stimmen bei einer Enthaltung dem Vorschlag von Bürgermeister Fieger zugestimmt. Somit gilt die Niederschrift nach Änderung als genehmigt.

### **TOP 2      Bekanntgaben**

Es liegen keine öffentlichen Bekanntgaben vor.

### **TOP 3      Bemusterungsvorschlag Innenausstattung - Soziale Integrationsstätte Obernburg Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Demnächst sollen die Ausschreibungen für den Innenausbau der Sozialen Integrationsstätte erfolgen. Herr Architekt Schöffner hat sich diesbezüglich folgendes Materialkonzept überlegt:

Böden	Flure / Treppen / Diele / WC / Teeküchen - Fliese 60 x 60 cm - Feinsteinzeug  Aufenthaltsräume und Nutzzräume - Hochkantlamellenparkett 10 mm - Eiche geölt
Wand	- Innendämmung 3 cm - Oberfläche glatt verputzt Q3 - Anstrich nach Wahl des Bauherrn - Treppenhaus, Teilflächen Sandstein sichtbar, verbandeln
Decke	- Gipskartondecke F 60 mit Schattenfuge im Bereich Holzbalkendecke - Gipskartondecken F 0 in Diele und WCs mit Anstrich - Deckensegel F 0 im EG / OG Mehrzweckräume mit Lochgipskarton (Akustik) - Anstrich weiß
Türen	- Metallzargen pulverbeschichtet - Türblätter HPL – beschichtet, Oberfläche Farbe ähnlich Wand hell

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Materialkonzept/ Bemusterungsvorschlag.

Seitens der Verwaltung wurde mit Herrn Schöffner diskutiert, eine Teilklimatisierung des Gebäudes vorzunehmen. Diese würden wir aus ökologischen und ökonomischen Gründen auf den Jugendtreff im Dachgeschoss beschränken. Hier sind im Sommer, trotz neuer Dämmung, sehr hohe Raumtemperaturen zu erwarten, die einen ordnungsgemäßen Betrieb mit Personal erschweren. Ein nachträglicher Einbau, nach Abschluss der Maßnahme, wäre bautechnisch kontraproduktiv und erwartungsgemäß teurer. Die Architekturwerkstatt wäre daher zu beauftragen, die Klimatisierung einzuplanen und umzusetzen. Die Mehrkosten werden auf ca. 12.000 – 15.000 Euro geschätzt und könnten kurzfristig über einen Nachtrag realisiert werden.

Verschattungskonzept EG + OG:

Die Fenster erhalten außenliegende Raffstores. Zur Straße (Ostseite) werden im EG (Nebenzimmer) und im OG (2 Büroräume) lediglich Einbaukästen vorgesehen und elektrifiziert, sodass jederzeit auch dort ein Raffstore eingebaut werden kann (nutzungs- und bedarfsabhängig).

Die Raffstores werden in Schienenführung montiert und können einzeln von jedem Raum bedient und gegen Wind und Sonne über eine Zentrale gesteuert werden.

#### **Beratung:**

Herr Architekt Schöffner erläutert den Umbau und stellt die vorgeschlagenen Materialien vor. In den Fluren und Nassbereichen ist die Installation von Präsenzmeldern zur Beleuchtungssteuerung vorgesehen.

Stadtrat Hartmann fragt, ob die Höhe der jährlichen Betriebskosten bekannt ist. Herr Schöffner antwortet, dass mit etwa 1.000,-€ – 1.500,-€ pro Monat zu rechnen sei. Er bietet an, eine detaillierte Aufstellung kostenfrei vorzunehmen und der Stadt zur Verfügung zu stellen.

#### **Beschluss:**

Dem vorgelegten Bemusterungsvorschlag der Architekturwerkstatt Schöffner wird zugestimmt.

Der Klimatisierung des Jugendtreffs im Dachgeschoss wird zugestimmt. Die Architekturwerkstatt Schöffner wird beauftragt dies einzuplanen und umzusetzen. Den dafür entstehenden Mehrkosten wird zugestimmt, sie sind in das Budget einzuplanen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4     Antrag zur Verbesserung der öffentliche Toilettensituation in Obernburg (StR Winno Elbert, Bündnis 90/ Die Grünen) Beratung und Beschlussfassung</b>
---

#### **Sachverhalt:**

Das Stadtratsmitglied Winno Elbert hat den in Anlage 1 beigefügten Antrag im Namen der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen gestellt.

Hintergrund: Für die erfolgte Schließung der öffentlichen Toilettenanlage im Obernburger Friedhof seitens der Verwaltung war das mutwillige Beschmierern der Wände und der Einrichtung mit Fäkalien, das Abreißen von Toilettendeckeln und wiederkehrende Diebstähle des Frostwächters – ganz unabhängig von der Tageszeit. Die Sicherstellung einer dauerhaft hygienisch einwandfreien Toilettenanlage, auch im Zuge der Anforderungen durch die Corona-Pandemie, ist derzeit nicht mehr ohne wesentlich höheren finanziellen Aufwand möglich.

Die Verwaltung hat aus dem Antrag folgende Prüfaufträge abgeleitet:

1. Öffnungszeiten zur Verringerung des „Verschmutzungsproblems“ von täglich 8:00 – 20:00 (März – November) + besondere Schließzeiten (z.B. Flohmarkt)

Die Öffnungszeiten stellen grundsätzlich, insbesondere bei technischer Unterstützung, kein Problem dar. Ohne technische Unterstützung können durch die Hausmeister im Rahmen der üblichen Arbeitszeit (morgens), bzw. im Rahmen der Rufbereitschaft (abends) wahrgenommen werden. Aufgrund der internen Verrechnung von Arbeitsleistungen des Bauhofes fallen hierfür entsprechend Kosten an. Bei technischer Lösung fallen zumindest für die Schließzeiten keine Kosten an. Das Verschmutzungsproblem wird hierdurch jedoch nicht verringert.

2. Einwandfreie Funktion und Reinigungsmöglichkeit (Spülung und Bürste) sicherstellen.

Dieser Aspekt ist der Grund für die Schließung der Anlage. Aufgrund der Unberechenbarkeit der ständig stattfindenden Verunreinigungen müsste dauerhaft eine Kontrolle durch Reinigungs- oder Hausmeisterpersonal stattfinden. Leider lassen sich diese nicht auf bestimmte Tageszeiten eingrenzen. Aufgrund der geringen sozialen Kontrolle kann es dort zu jeder Tageszeit zu den genannten Vorfällen kommen. Hier hilft auch die technische Lösung nicht. Es wäre ein enges Prüfintervall durch Hausmeister oder Reinigungsfirma sicherzustellen, welches erhebliche Kosten verursacht und die Einsatzfähigkeit unserer Hausmeister für andere Tätigkeiten minimiert. Der Hausmeisterpool ist derzeit mit drei Hausmeistern gut ausgelastet. Die Reinigungsdienstleistungen können entweder durch eine externe Reinigungsfirma oder auch eigenes Personal gedeckt werden. Aber auch dies verursacht entsprechende Kosten. Bei zwei Kontrollen pro Tag (je 0,5 h mit An- und Abfahrt) sind dies Hausmeisterkosten von ca. 12.375,00 Euro pro Jahr (März - November) zzgl. Bedarfstermine (z.B. Flohmarkt, ca. 45 €/h), der üblichen Reinigungskosten von ca. 900,00 Euro pro Jahr und der Sonderreinigungen bei extremer Verschmutzung (nach Aufwand, ca. 25 €/h). Wenn die Hausmeister auch die Schließdienste übernehmen sollen (d.h. ohne technische Lösung an den Türen) verdoppeln sich die Personalkosten Hausmeister auf 24.750,00 Euro + Sondertermine und Reinigung wie oben beschrieben. In Anbetracht einer eher geringen Nutzungsfrequenz ein durchaus erheblicher Kostenfaktor.

3. Verschließen und Öffnen der Toiletten sollte durch ein Panikschloss, in Verbindung mit einem elektrischen Öffner.

Grundsätzlich ist die Maßnahme zur Teilentlastung der Hausmeister zu begrüßen. Der Kontrollaufwand bleibt aber grundsätzlich der gleiche wie unter Punkt 2 beschrieben (ohne Schließzeiten). Der Bauhof (Bauunterhalt) schlägt folgende Varianten vor:

**Variante 1:** Günstig + praxistauglich, zum Eintreten muss ein Taster am Eingang gedrückt werden

Umbau Tür:	55-75 €
Uhr:	125 €
Taster:	30 €
Trafo:	55 €
Montagestunden:	2,5
Gesamtkosten ca.:	285 € (+ div. Kleinteile)

**Variante 2:** teurer, entriegelt dauerhaft den Türschnapper zu den eingestellten Uhrzeiten Problem dadurch, Windböen können die Türen leicht auf- und zuschlagen.

Umbau Tür:	250-370 €
Trafo:	95 €
Uhr:	125 €

Montagestunden: 2,5  
Gesamtkosten ca.: 590,- € (+ div. Kleinteile)

Grundsätzlich bleibt Festzuhalten, dass die Maßnahme nicht vor Vandalismus oder Verunreinigungen schützt. Hierzu müsste die Anlage gänzlich umgebaut werden vergleichbar mit Toiletten an öffentlichen Raststätten (Edelstahl). In Hinblick auf die gesamte Gebäudesubstanz der Leichenhalle und die voranschreitende Planung zur Modernisierung der Mainanlage, kann seitens der Verwaltung davon abgeraten werden.

#### 4. Bau einer Toilette inmitten des Parkplatzes an der Anna Kapelle

Auswahl und Bau einer modernen öffentlichen Toilettenanlage im Bereich der Anna Kapelle sind nicht die maßgebenden Faktoren zur baulichen Umsetzung. Viel mehr sind hier entsprechende Genehmigungsfragen zu erörtern. U.a. befindet sich der Parkplatz an der Anna Kapelle im Außenbereich und im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains. Aus diesen Gründen wurde in die Planung zur Modernisierung der Mainanlage auch eine öffentliche Toilettenanlage auf dieser Seite der B469 vorgesehen – unabhängig einer weiteren Toilettenanlage, die ggf. ein Biergartenbetreiber bereitstellen muss. Die AG Mainanlagen wird sich mit dieser Thematik eingehender auseinandersetzen und die Planung weiter forcieren. In wie weit das staatliche Bauamt einem ortsfesten Bau im Bereich der Anbauverbotszone (20m, beidseits, ab Fahrbahnkante B469) zustimmt, bleibt Teil der Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu den Mainanlagen.

Information: Unter dem Parkplatz Anna Kapelle befinden sich mehrere unterirdische Großbauwerke zur Kanalisation und diverse Kanalleitungen, sodass in diesem Bereich nicht ohne weiteres gebaut werden könnte. Daher eignet sich der Standort gegenüber der Anna Kapelle besser.

#### 5. Zeitlich fixierte Umsetzungsplanung.

Die technische Umsetzung kann umgehend beauftragt werden, wenn das Gremium einer der Varianten zustimmt und die nicht in den Haushalt eingeplanten Mehrkosten freigibt. Die Realisierung der weiteren Toilettenanlage im Bereich des Parkplatzes ist Teil der Gesamtmaßnahme Mainanlagen und daher vom Verlauf des Planungsprozesses abhängig.

#### **Beratung:**

Stadtrat Elbert erläutert den Antrag seiner Fraktion. Stadtrat Fischer sieht die Sanierung der Aussegnungshalle und der darin befindlichen Toilette als dringend notwendig an. Er regt an, im Zuge der Sanierung eine frostsichere Wasserzapfstelle im Gebäude zu installieren.

Stadtrat Hartmann fragt an, ob beim Vorschlag zu Punkt 4 auch eine mobile Lösung berücksichtigt wurde. Bürgermeister Fieger antwortet, dass eine mobile Toilettenanlage im Konzept Neugestaltung der Mainanlagen geprüft wird. Für den vorgeschlagenen Standort an der Annakapelle wurde eine Festinstallation angefragt.

Stadtrat Breunig spricht sich für die Ertüchtigung der Friedhofstoilette aus. Zum vorgeschlagenen Neubau einer Toilettenanlage verweist er ebenfalls auf das Konzept Mainanlagen. Für die Übergangszeit bis zur Schaffung einer Neuanlage hat sich das bisherige Konzept „Nette Toilette“ bewährt, welches von vielen Gastronomen in der Stadt angeboten wird.

Stadtrat Knecht hält den unter Punkt 4 vorgeschlagenen Standort auf dem Parkplatz an der Annakapelle für ungeeignet. Er sieht dringenden Handlungsbedarf für eine öffentliche Toilette

im Bereich der Mainanlagen. Der 1. Bürgermeister weist darauf hin, dass bereits eine Mobiltoilette als Interimslösung am Zugang zum Spielplatz aufgestellt wurde.

Stadtrat Kunisch regt an, einen Zeitplan für die kurzfristige Umsetzung einer öffentlichen Toilettenanlage aufzustellen. Dem schließen sich die Stadträte Hartmann und Axt an.

Stadtrat Dr. Bohnhoff empfiehlt eine schnelle Umsetzung der Punkte 1 bis 3 des Antrages. Den unter Punkt 4 des Antrages vorgeschlagenen Standort sieht er ebenfalls kritisch und spricht sich für eine Umsetzung innerhalb des Konzeptes Neugestaltung Mainanlagen aus.

Das Gremium schlägt einmütig vor, die im Beschlussvorschlag zu Punkt 1 genannten besonderen Schließzeiten zu streichen und den Beschlussvorschlag entsprechend abzuändern. Zu Punkt 4 wird empfohlen, das Vorhaben im Rahmen der Neugestaltung Mainanlagen zu behandeln. Der Beschlussvorschlag wird entsprechend abgeändert.

### **Beschluss:**

Zu 1: Dem Antrag wird zugestimmt. Die Öffnungszeiten werden von täglich 08:00 – 20:00 Uhr (März – November) festgesetzt.

Zu 2: Dem Antrag wird zugestimmt. Zur Sicherstellung der hygienischen Unbedenklichkeit der Toilettenanlagen und Einhaltung der Corona Hygienevorschriften wird die Verwaltung zu

- einer mind. 2-fachen täglichen Kontrolle durch die Hausmeister
- der regulären Reinigung durch Reinigungspersonal
- Sonderreinigungen im Bedarfsfall

beauftragt. Die dafür anfallenden Mehrkosten gemäß Sachverhalt werden gebilligt.

Zu 3: Dem Antrag wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt Variante 1 (d.h. Tasterbetätigung gesteuert durch Zeitschaltuhr) umzusetzen. Die Kosten von ca. 400,00 Euro werden außerplanmäßig freigegeben.

Zu 4: Die weitere Bearbeitung der Thematik erfolgt im Rahmen der Planung Mainanlagen. In dieser ist ein neuer Toilettenstandort, unabhängig des geplanten Biergartens in der Mainanlage, bereits vorgesehen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5      Baugenehmigung - Pilgerspfad 3, FINr. 7608, Erneuerung einer Lagerfläche Beratung und Beschlussfassung</b>
--

### **Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neuerrichtung einer befestigten Fläche

**Lage:** Pilgerspfad 3, FINr. 7608

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 24.04.2020

**BV-Nr.:** 124

### **Beschreibung:**

Der Antragsteller plant die Befestigung einer Lagerfläche mit einer Größe von 30,00 m x 21,00 m. vor der bestehenden Gerätehalle. Die Ausführung erfolgt auf gewachsenem Boden mittels



einer 40 cm starken Unterschicht aus Mineralbeton und einer 20 cm starken Deckschicht aus Asphalt. Die Niederschlagswasserentsorgung soll über zwei separate Versickerungsmulden ohne Abscheider- oder Filtersysteme erfolgen. Die Fläche ist ausschließlich als Lagerplatz von nicht wassergefährdenden Stoffen (z.B. Holz) sowie als Zufahrt zu den Hallen vorgesehen.

### **Rechtslage:**

Das vom Vorhaben betroffene Flurstück liegt im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Grundsätzlich ist ein Bauvorhaben im Außenbereich nur unter bestimmten Bedingungen zulässig. Der Antragsteller betreibt laut Gewerbebeanmeldung ein Sägewerk, einen Zimmereibetrieb und einen Autokranverleih auf benanntem Gelände.

Im vorliegenden Falle ist eine Privilegierung i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB nicht gegeben, da hier durch die vorliegende Art der betrieblichen Nutzung kein Merkmal des Kriterienkataloges erfüllt ist.

Nach § 35 Abs. 2 und 3 BauBG können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Flurstück als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Es befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone II im Abstand von jeweils ca. 150 m zu den Tiefbrunnen 1 und 2 der Stadt Obernburg. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und Landschaftsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Obernburg vom 26.11.2015 festgestellt und durch das Landratsamt Miltenberg mit Bescheid vom 25.04.2016 genehmigt.

Nach Stellungnahme der Fachabteilung Wasserrecht und Bodenschutz des Landratsamtes Miltenberg ist in den Trinkwasserschutzzonen I und II jegliche Bauleitplanung unzulässig, somit auch die Ausweisung einer Gewerbefläche in Flächennutzungsplänen oder die Erstellung eines Bebauungsplanes. Gleichlautende Stellungnahmen der Fachbereiche Wasserwirtschaftsamt und Gesundheitsamt liegen ebenfalls vor.

Gemäß der Trinkwasserschutzverordnung des Landratsamtes Miltenberg vom 14.07.2006 ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 5.1 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der engeren Schutzzone II grundsätzlich verboten. In § 3 Abs. 1 Nr.4.1 der Verordnung ist festgelegt, dass die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstige Verkehrsflächen nur

zulässig ist

- für öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt- öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege und
- bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers und
- wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Wasserschutzrecht. Somit ist auch eine Zulässigkeit des Vorhabens i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB kann den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind, die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs vorliegt und wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Für das bestehende Wohngebäude, die Abbundhalle und die Holzlagerhalle sowie die Nutzung des Areals als Sägewerk und Zimmereibetrieb liegen entsprechende Genehmigungen vor, welche sich auf die Darstellung einer Gewerbegebietsfläche auf früheren Flächennutzungsplänen gründen und dem sogenannten „Bestandsschutz“ unterliegen könnten. Die beabsichtigte Befestigung einer Lagerfläche wäre mit 630 m<sup>2</sup> im Verhältnis zur Gesamtbetriebsfläche von 17.436 m<sup>2</sup> auch angemessen.

Somit könnte eine Zulässigkeit des Vorhabens i.S.d. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB gegeben sein, wenn die unter Abs. 3 genannten Beeinträchtigungen des Grund- und Trinkwasserschutzes ausgeräumt werden und damit eine Außenbereichsverträglichkeit erreicht wird. Entsprechend werden im Antragsverfahren die Fachbehörden des Landratsamtes Miltenberg und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg beteiligt.

#### **Beratung:**

Stadtrat Knecht regt an, den Bauherren zum Einbau einer Entwässerungsrinne an der Grundstücksausfahrt zu verpflichten, um den Übertritt von Niederschlagswasser auf öffentlichen Grund zu verhindern.

Stadtrat Elbert sieht durch das Bauvorhaben die Trinkwasserversorgung der Stadt Obernburg gefährdet und wird daher gegen den Antrag stimmen.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Errichtung einer befestigten Lagerfläche im Außenbereich, FINr. 7608 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Antragsteller hat an der neu geschaffenen Grundstücksausfahrt eine Entwässerungsrinne anzulegen, der Entwässerungsplan ist entsprechend anzupassen.

Die zuständigen die Fachbehörden des Landratsamtes Miltenberg und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg werden gebeten, das Vorhaben auf mögliche Beeinträchtigungen des Grund- und Trinkwasserschutzes zu prüfen.

**Ja 8 Nein 2 beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Baugenehmigung - Berufsschulstraße 9-13, FINr. 3576, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 WE Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Mehrfamilienhaus mit 16 WE und Tiefgarage

**Lage:** Berufsschulstraße 9-13, FINr. 3576

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 05.06.2020

**BV-Nr.:** 102

**Beschreibung:**

Geplant sind der vollständige Abbruch der bestehenden Bausubstanz des Gärtnereibetriebes und nachfolgend der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von 1847 m<sup>2</sup>. Der Baukörper wird mehrteilig gegliedert, um ein aufgelockertes Ensemble darzustellen. Das unterhalb der Geländeoberfläche liegende Kellergeschoss beinhaltet eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen sowie Abstell- und Technikräume. Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sind Wohneinheiten verschiedener Größe geplant. Im Außenbereich werden Grünflächen, weitere 11 Stellplätze und ein Spielplatz angelegt. Die Firsthöhen betragen ca. 10,90 m an der Westseite bzw. ca. 11,38 m an der Ostseite.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das umliegende Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gekennzeichnet.

Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Berufsschulstraße bzw. die Heinrich-Wörn-Straße als Verkehrsweg gesichert.

Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen 29 Stellplätze werden auf eigenem Grund hergestellt. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Der geplante Neubau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beratung:**

Stadtrat Fischer begrüßt das Vorhaben und stellt fest, dass es sich sehr gut in die bestehende Bebauung einfügt. Stadtrat Kunisch empfindet die vorgesehene Anzahl von Stellplätzen als zu gering im Verhältnis zu Baumasse und Wohneinheiten. Bürgermeister Fieger entgegnet, dass die Stellplatzanzahl den Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht.

Die Stadträte Dr. Bohnhoff und Hartmann weisen darauf hin, dass das zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Recht anzuwenden ist.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage, FINr. 3576 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 7</b>	<b>Baugenehmigung - Schwabenstraße 4, FINr. 6680/15, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE

**Lage:** Schwabenstraße 4, FINr. 6680/15

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 04.06.2020

**BV-Nr.:** 2740

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung mit gleichzeitigen Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan. Geplant ist der Neubau eines einzelstehenden Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten. Die Wohneinheit im Erdgeschoss wird barrierefrei nach DIN 18040-2 und altersgerecht errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem mit Satteldach versehenen ausgebauten Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss nach landestypischer Definition ist. Das an der Südwestseite befindliche Treppenhaus ist als Zwerchhaus mit Flachdach ausgebildet. Auf der nordöstlichen Dachseite sind zwei je 1,70 m breite Flachdachgauben vorgesehen, welche in ihrer Gesamtbreite 22 v.H. der Traufhöhe betragen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen 8 Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet. Die betroffenen Nachbarn wurden über das Vorhaben informiert.

Von den nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden Befreiungen beantragt:

**1. Baugrenze**

Das Gebäude überschreitet die festgesetzte Baugrenze im Bereich des Treppenhauses auf einer Fläche von 4,60 m<sup>2</sup>. Die straßenseitigen Balkone befinden sich außerhalb der Baugrenze. Die Abweichung kann als geringfügig angesehen werden.

**2. Traufhöhe bergseitig und talseitig**

Die geplanten Traufhöhen betragen bergseitig 4,67 m bis 5,52 m, talseitig 8,26 m bis 8,41 m im Bereich des Treppenhauses. Zulässig wären maximale Traufhöhen von 3,50 m bzw. 6,50 m. Die Breite des Treppenhauses beträgt weniger als ein Viertel der Gebäudelänge. Die Abstandflächen werden eingehalten. Eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung des Nachbargrundstückes wurde mittels Softwaremodell zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten geprüft und konnte nicht nachteilig dargestellt werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, FINr. 6680/15 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu

1. Baugrenze
2. Traufhöhen

gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 8      Baugenehmigung - Hardtring 48, FINr. 1000/39, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE

**Lage:** Hardtring 48, FINr. 1000/39

**Gemarkung:** Eisenbach

**Eingangsdatum:** 02.06.2020

**BV-Nr.:** 2738

[REDACTED] ist persönlich Beteiligter i.S.d. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO und somit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung mit gleichzeitigen Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses als Reihenendhaus mit vier Wohneinheiten. Eine Wohneinheit wird barrierefrei nach DIN 18040-2 und altersgerecht errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Sockelgeschoss, einem Erdgeschoss und einem mit Satteldach versehenen ausgebauten Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss nach landestypischer Definition ist.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ober der Straße“. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen 7 Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Der Nachbar des angrenzenden Flurstückes 1000/38 verweigert seine Zustimmung, da er bei Ausführung des Vorhabens Einschränkungen zu Lasten seiner Privatsphäre befürchtet.

Von den nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden Befreiungen beantragt:

1. Baugrenzen

Die bergseitige Baulinie im nördlichen Bereich des Wohnhauses wird durch den vorspringenden Hauseingang um ca. 0,70 m auf einer Breite von 3,00 m überschritten. Die talseitige Baugrenze wird durch einen Teil des Baukörpers um 2,00 m bzw. 4,00 m überschritten. Die Überschreitun-

gen dienen der besseren Ausnutzung des Grundstückes. Bei den benachbarten Gebäuden wurden ähnliche Befreiungen erteilt.

## 2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung von 25-30 Grad bei Satteldächern wird mit 38 Grad leicht überschritten. Die geplante Dachneigung entspricht damit dem bestehenden angrenzenden Nachbargebäude.

## 3. Traufhöhe bergseitig und talseitig

Durch die heute notwendige Schall- und Wärmedämmung betragen die Traufhöhen 3,27 m bzw. 6,355 m, zulässig wären 3,00 m bzw. 6,00 m. Die Abweichung ist als geringfügig anzusehen.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, FINr. 1000/39 Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu

1. Baulinie und Baugrenzen
2. Dachneigung
3. Traufhöhen

gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9      Baugenehmigung - Mühlstraße 14, FINr. 1758/5, Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes Beratung und Beschlussfassung</b>
--

### **Sachverhalt:**

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

### **Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes

**Lage:** Mühlstraße 14, FINr. 1758/5

**Gemarkung:** Eisenbach

**Eingangsdatum:** 04.06.2020

**BV-Nr.:** 2739

### **Beschreibung:**

Auf dem bisher ungenutzten Flurstück soll eine Spenglerei mit Büro- und Wohnräumen errichtet werden. Für den Handwerksbetrieb ist eine eingeschossige Werkhalle mit angrenzender Garage vorgesehen. Die Hauptnutzfläche dient der Lagerung, Vorbereitung und Bearbeitung von Materialien zum späteren Einbau auf Baustellen. Der Betrieb führt hauptsächlich Bauspengerarbeiten in Form von Dacheindeckungen, Dachentwässerungen und Fassadenverkleidungen aus.

Das Büro- und Wohngebäude ist als zweigeschossiger Flachbau mit Pultdach geplant. Die Spenglerei mit den zugehörigen Büro- und Nebenräumen im Erdgeschoss wird durch den Bauherren, dessen Vater und einem Mitarbeiter betrieben. Die Wohnräume im Obergeschoss sind als Betriebsleiterwohnung für den Inhaber vorgesehen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt auf einem früher durch eine Gärtnerei genutzten Grundstück. Ein Bebauungsplan für das Areal existiert nicht, im Flächennutzungsplan ist das Gelände als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO zu beurteilen.

Die vorgesehene Nutzung als Spenglerei stellt einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb i.S.d. § 8 BauNVO dar. Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Mühlestraße als Verkehrsweg gesichert. In der näheren Umgebung sind mit der Eisenbacher Mühle und der WIMAG GmbH weitere Gewerbebetriebe ansässig.

Die geplante Betriebsleiterwohnung kann gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese wie im vorliegenden Fall dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet bleibt.

Die gemäß Stellplatzsatzung für eine Wohneinheit erforderlichen zwei Stellplätze sowie die bei einer Hauptnutzfläche des Gewerbebetriebes von 230 m<sup>2</sup> erforderlichen vier Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes, Flurnummer 1758/5 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid - Blumenstraße 39, FINr. 6556, Neubau Einfamilienhaus Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Einfamilienhaus mit Carport

**Lage:** Blumenstraße 39, FINr. 6556

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 13.05.2020

**BV-Nr.:** 738

**Beschreibung:**

Auf dem Grundstück mit einer Fläche von 1078 m<sup>2</sup> soll neben dem bereits existierenden eingeschossigen Wohnhaus mit Flachdach ein weiteres Einfamilienhaus errichtet werden. Der Neubau ist als dreigeschossiger Baukörper (E+2) mit einer talseitigen Wandhöhe von 8,96 m und Flachdach geplant. An der östlichen Gebäudeseite schließt sich ein Carport mit einer mittleren Wandhöhe von 3,71 m an. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben ihre Zustimmung durch Unterschrift erteilt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße I“ mit den Änderungen von 1994. Die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg findet Anwendung.

Gemäß Bebauungsplan sind auf dem Flurstück Gebäude mit einem Erdgeschoss und zwei Vollgeschossen (E+2) bis zu einer Traufhöhe von 9,00 m zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer oder bewachsene Flachdächer mit maximaler Firsthöhe von 3,75 m über Fußbodenoberkante des obersten Wohngeschosses (bzw. Garagendecke) festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

1. Überschreitung der Baugrenze

Um das Gebäude entsprechend der vorgegebenen Firstrichtung und dem Bestandsgebäude auszurichten sowie die Abstandsflächen auf eigenem Grund zu realisieren, muss die Baugrenze überschritten werden. Die geplante Wohnraumschaffung und Nachverdichtung wäre auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Gemäß der rechtsgültigen Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg in der Fassung vom 01.05.2010 und der Änderungssatzung vom 27.03.2012 sind für eine Wohneinheit > 50 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei müssen Stellplätze jederzeit unabhängig voneinander nutzbar sein. Der in den Planunterlagen vor dem Carport dargestellte Stellplatz ist als solcher nicht zulässig, da hier ein sogenannter „gefangener Stellplatz“ entstehen würde. Die Benutzbarkeit des hinter liegenden Carports wäre vom Parkverhalten eines anderen Nutzers abhängig. Gemäß geltender Rechtsauffassung zum Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Dies beinhaltet auch, dass die Stellplätze getrennt voneinander benutzbar sein müssen (Simon/Busse, Komm. zur BayBO, Art. 47, Rn. 139). In einem späteren Bauantrag wäre der zweite Stellplatz an anderer geeigneter Stelle nachzuweisen.

**Beratung:**

Stadtrat Hartmann erbittet Auskunft über den nach BauNVO vorgegebenen Gebietstyp im Bereich des Vorhabens sowie die vorgegebene und laut Planunterlagen erreichte Grundflächenzahl des Neubaus und in Summe mit dem Bestandsgebäude. Herr Becker trägt die entsprechenden Berechnungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, FINr. 6556 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.



Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sind zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze nachzuweisen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 11</b>	<b>Isolierte Befreiung - Im Weidig 12, FINr. 6941/37, Errichtung einer Kompakt-Trafostation Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Errichtung einer Kompakt- Trafostation

**Lage:** Im Weidig 12, FINr. 6941/37

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 20.05.2020

**BV-Nr.:** 2297

[REDACTED] ist persönlich Beteiligter i.S.d. Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO und somit von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**Beschreibung:**

Beantragt wird eine isolierte Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Transformatorschrank mit den Abmessungen 3,00 m x 1,50 m x 1,70 m soll auf einer Grundfläche von 19,32 m<sup>2</sup> auf der Grünfläche zwischen Parkplatz ALDI und der Dieselstraße installiert werden. Die Oberfläche wird mit versickerungsfähigem Pflaster gestaltet.

Die Anlage dient der Leistungserhöhung, um dem gestiegenen Bedarf der umliegenden Gewerbebetriebe an elektrischer Energie Rechnung zu tragen. Die Fläche ist erforderlich, um zur Anlage und den anschließenden Leitungen jederzeit freien Zugang zu haben.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südlich der Eisenbacher Straße, 7. Änderung“. Von folgenden Festsetzungen wird eine Befreiung beantragt:

1. Errichtung außerhalb der Baugrenzen
2. Errichtung auf Grünfestsetzung

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dies ist hier der Fall, da die Anlage dem Allgemeinwohl dient, städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu Baugrenzen und Grünfestsetzung, FINr. 6941/37 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 12    Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 8, FINr. 467/2, Bodeneingriffe bei Gesamtinstandsetzung eines Wohnhauses Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG Bodendenkmal

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Sanierung eines Wohnhauses

**Lage:** Römerstraße 8, FINr. 467/2

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 18.05.2020

**BV- Nr.:** 61

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Generalsanierung des bestehenden Wohnhauses. Der vorliegende Antrag dient der frühzeitigen Einbindung des BLfD, um bei einer möglichen Befundsituation analog zum Bauvorhaben Römerstraße 6a (Torhaus) entsprechend reagieren zu können.

Das Anwesen wurde 1898 errichtet und in den Jahren 1947, 1953 und 1971 teilweise intensiv umgebaut. Das Haupthaus verfügt über einen Gewölbekeller sowie einen Keller mit preußischer Kappendecke. Im Hinterhaus ist erdgeschossig ein Schwimmbad vorhanden. Es wird vom Bauherren angestrebt, den Eingriff in die bisher ungestörte Bodenzone auf ein Minimum zu beschränken bzw. zu vermeiden. Es sollen lediglich Flachgründungen und Einzelfundamente in bereits modern gestörten Bereichen hergestellt werden.

**Rechtslage:**

Das o.g. Objekt befindet sich im Bereich der Bodendenkmäler D-6-6120-0138 „archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Obernburg am Main“ und D-6-6120-0067 „Kastell der römischen Kaiserzeit“. Das letztgenannte Bodendenkmal liegt zudem in der Kernzone des UNESCO- Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Für Bodeneingriffe ist somit eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, FINr. 267/2, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

## **TOP 13 Anfragen**

### **TOP 13.1 Nutzung der Ladenfläche Untere Gasse 29**

Stadträtin Weber erkundigt sich nach der derzeitigen Nutzung des Anwesens Untere Gasse 29 (ehem. Schuhgeschäft Fischer). Bürgermeister Fieger antwortet, dass das Gebäude an einen Künstler vermietet wurde, welcher dieses als Atelier mit Ausstellung nutzt.

### **TOP 13.2 Spielplatz Bergstraße**

Stadtrat Elbert regt an, den Eingangsbereich des Spielplatzes in der Bergstraße mit einer Absperrung zu versehen, um einen direkten Zugang auf die Fahrbahn zu verhindern und damit Unfällen vorzubeugen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorschlag zu prüfen.

### **TOP 13.3 Bauvorhaben Römerstraße 32**

Stadtrat Elbert erkundigt sich zum Sachstand des Bauvorhabens Römerstraße 32 (ehem. Gasthof „Zum Löwen“). Bürgermeister Fieger informiert, dass ein nach Vorgaben der Bauaufsichtsbehörde erstellter Tekturantrag auf der nächsten Sitzung des Gremiums vorgestellt wird.

### **TOP 13.4 Gülleaustragung Mainanlagen**

Stadtrat Elbert fragt an, ob die Gülleaustragung auf Wiesenflächen im Bereich der Mainanlagen zulässig ist. Bürgermeister Fieger verweist auf die Zuständigkeit des Wasserwirtschaftsamtes. Dort ist durch den Landwirt ein Gülleaustragungsplan vorzulegen.

### **TOP 13.5 Spielplatz Bachstraße**

Stadtrat Hartmann regt an, die Wiesenfläche am Spielplatz Bachstraße wieder in die Bewirtschaftung durch den städtischen Bauhof aufzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorschlag zu prüfen.

### **TOP 13.6 Bolzplatz**

Stadtrat Hartmann fragt an, ob durch die Stadt auf dem Bolzplatz Fußballtore aufgestellt werden könnten. Nach einer Information des Bauhofleiters Herrn Krug sind dafür keine Haushaltsmittel angesetzt. Die Verwaltung wird mit der Überprüfung beauftragt.

### **TOP 13.7 Verkehrseinschränkungen Burgunderstraße**

Stadtrat Knecht spricht die Behinderungen des Straßenverkehrs durch die Baustelleneinrichtungen in der Burgunderstraße an. Derzeit sind für die Neubauvorhaben drei Kräne aufgestellt. Bürgermeister Fieger erkennt die unbefriedigende Situation an. Nach Angaben eines Bauherren wird ein Kran in Kürze nicht mehr benötigt und wird dann zeitnah abgebaut. Mit dem weiteren Baufortschritt ist eine Entspannung der Verkehrsproblematik zu erwarten. Die Umgehungslösung über den Brennerweg wurde mit der Polizeiinspektion und dem Ordnungsamt abgestimmt.

Stadträtin Weber ergänzt, dass die Kreisverkehrslösung am Oberen Neuen Weg unübersichtlich ist. Bürgermeister Fieger erläutert, dass in diesem Bereich ein Begegnungsverkehr durch Anlieger möglich ist, deshalb musste die vorhandene Regelung getroffen werden.

Stadtrat Hartmann regt eine zusätzliche Beschilderung an, um Kraftfahrern die Orientierung zu erleichtern. Stadtrat Fischer stimmt dem Vorschlag zu. Die Verwaltung wird beauftragt, Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrslenkung zu prüfen.

### **TOP 13.8 Zweckentfremdung von Stellplätzen**

Stadtrat Axt fragt an, welche Konsequenzen die zweckentfremdete Nutzung von genehmigten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge hat. Bürgermeister Fieger erklärt, dass durch die Bauaufsichtsbehörde entsprechend der vorliegenden Planunterlagen eine Genehmigung erteilt wird. Abweichende Änderungen sind ebenfalls genehmigungspflichtig und werden im Zweifelsfalle durch die Baukontrolle des Landratsamtes geprüft.

### **TOP 13.9 Ausfahrt Parkplatz Römergässchen**

Stadtrat Fischer fragt an, ob die Einbahnstraßenregelung der Ausfahrt des Parkplatzes „Römergässchen“ für den Begegnungsverkehr durch Fahrradfahrer erweitert werden kann. Bürgermeister Fieger antwortet, dass die vorhandene Fahrbahnbreite dafür nicht ausreichend ist und auch keine Ausweichstellen vorhanden sind. Eine gefahrlose Begegnung ist somit nicht möglich.