



**Stadt Obernburg**

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.07.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:13 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzender**

Fieger, Dietmar

**Mitglieder**

Axt, Joachim  
Breunig, Stefan  
Elbert, Winfried  
Fischer, Klaus  
Hartmann, Markus  
Klimmer, Paul  
Knecht, Richard  
Weber, Heidi  
Zöller, Wolfgang

Vertretung für Herrn Dr. Armin Bohnhoff

**Schriftführer/in**

Becker, Ralf

**Verwaltung**

Hermann, Alexander

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Mitglieder**

Bohnhoff, Armin, Dr.    entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 18.06.2020 - öffentlicher Teil
- 2 Bekanntgaben
  - 2.1 Leitungssanierung Sudetenstraße
  - 2.2 Anfrage StR Fischer zu städtischem Blumenschmuck
  - 2.3 Anfrage StR Elbert Sicherheitsbügel Spielplatz Bergstraße
  - 2.4 Austausch Schieberkreuz Mainstraße / Untere Gasse / Pfaffengasse
- 3 Baugenehmigung - Römerstraße 32, FINr. 264, Neubau eines Apartmenthauses / Tektur **311/2019/1**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Römerstraße 8, FINr. 467/2, Um- und Anbau eines Wohnhauses mit 4 WE, Neubau Carport **173/2020**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 23, FINr. 18, Ausbau Scheune zu Wohneinheit **162/2020**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Am Osthang 15, FINr. 2900/5, Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten **164/2020**  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Baugenehmigung - Nibelungenstraße 15, FINr. 5456/17, Wohnhausanbau **165/2020**  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Baugenehmigung - Kolpingstraße 3, FINr. 2487/5, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage **167/2020**  
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Bauvoranfrage - Sudetenstraße 18, FINr. 3830, Wohnhausneubau mit 10 Wohneinheiten **163/2020**  
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Isolierte Befreiung - Sonnenstraße 13, FINr. 5455/6, Errichtung zweier Carports **168/2020**  
Beratung und Beschlussfassung
- 11 Anfragen
  - 11.1 Zustand der Gehwege im Stadtgebiet
  - 11.2 Löwenbrunnen Römerstraße

- 11.3** Farbgestaltung Straßenpoller
- 11.4** Spielplatz Bachstraße
- 11.5** Begegnungsverkehr für Radfahrer in der Römerstraße
- 11.6** Planungskonzept für Straßensanierung
- 11.7** Senkung der Wassergebühren in Trockenperiode

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 18.06.2020 - öffentlicher Teil**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 18.06.2020. Die Niederschrift ist somit genehmigt

### **TOP 2 Bekanntgaben**

#### **TOP 2.1 Leitungssanierung Sudetenstraße**

Die bauausführende Firma hat die Schlussrechnung zur Maßnahme Sudetenstraße / Wilhelm-Hefner-Straße beim Planungsbüro eingereicht. Das Büro hat die Rechnung geprüft und die Auftragsendsumme festgestellt. Die Maßnahme konnte mit einer Ersparnis von ca. 2,5 % gegenüber der ursprünglichen Auftragssumme von rund 800.000 Euro abgeschlossen werden.

Seitens der Verwaltung werden nun die Weiterverrechnungen für die erneuerten Wasserhausanschlussleitungen erstellt, die sich aus den anteiligen Tiefbaukosten je Immobilie und den individuellen Installationskosten zusammensetzen. Nach grober Durchsicht der Zahlen ist zu erwarten, dass die den Eigentümer\*innen vorab angekündigten Kosten eingehalten werden.

#### **TOP 2.2 Anfrage StR Fischer zu städtischem Blumenschmuck**

Herr StR Fischer hatte kritisiert, dass der Blumenschmuck in diesem Jahr sehr gering ausgefallen sei und sich nach den Gründen erkundigt.

Die Verwaltung hat die Anfrage geprüft und konnte dies nicht feststellen. Es wurden den Vorgaben entsprechend zahlreiche Blumenkübel im Stadtgebiet Obernburg und Eisenbach neu bepflanzt und neue Blühflächen angelegt.

#### **TOP 2.3 Anfrage StR Elbert Sicherheitsbügel Spielplatz Bergstraße**

Herr StR Elbert hatte die Verwaltung um Prüfung gebeten, ob die Installation eines Sicherheitsbügels vor dem Tor des Spielplatzes aus Sicherheitsgründen zweckdienlich sei.

Die Verwaltung hat die Anfrage geprüft und empfiehlt keinen Bügel zu installieren. Die Gehwegbreite ist mit ca. 1,20 m knapp bemessen. Mit Bügel würde sich diese weiter reduzieren und die Barrierefreiheit des Gehweges einschränken, weil der Bügel relativ weit nach innen versetzt werden muss (Lichtraumprofil der Fahrzeuge). Außerdem müsste der Bügel dann für ständig wiederkehrenden Unterhaltsmaßnahmen (Mahd mit dem Großmäher) immer wieder durch den Bauhof herausgenommen werden. Stattdessen prüft die Verwaltung nun die Installation eines Torschließers, der ein unbedachtes Herauslaufen von Kindern verhindert. Sollte die vorgeschlagene Maßnahme nicht zu kostenintensiv sein, dann wird sie im Rahmen des Spielplatzunterhalts durchgeführt.

## **TOP 2.4 Austausch Schieberkreuz Mainstraße / Untere Gasse / Pfaffengasse**

Im Zuge kontinuierlicher Überprüfungen im Wasserleitungsnetz wurde im Bereich der Altstadt festgestellt, dass Wasserabsperrungen nicht mehr funktionieren oder zumindest nicht dicht zu schließen waren. Um nicht bei einem Rohrbruch ohne Vorlaufzeit das Wasser großflächig abstellen zu müssen, entschloss man sich im ersten Schritt zur Sanierung des Schieberkreuzes in der Mainstraße.

Auf Grund der von der Wasserabstellung betroffenen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe war hier eine enge Abstimmung erforderlich. Um für diese Objekte eine Notwasserversorgung sicherzustellen, wurden insgesamt 300 Meter Trinkwasserschläuche verlegt. Über die Einschränkungen in der Wasserversorgung wurde vorab informiert. Für die Ausführung der Arbeiten war eine Vollsperrung der Mainstraße und der Unteren Gasse sowie eine geänderte Verkehrsführung über die Untere Wallstraße notwendig.

Es wurde ein neues Schieberkreuz eingebaut, mit dem nun wieder in alle Richtungen eine Absperrung der Wasserzufuhr erfolgen kann. Durch den gleichzeitigen Einbau eines Unterflurhydranten besteht jetzt eine bessere Spül- und Entlüftungsmöglichkeit. Im Zuge der Maßnahme wurde der Rohrbruch an einem Hausanschluss festgestellt und umgehend repariert.

Die Arbeiten konnte im vorgesehenen Zeitrahmen von drei Werktagen umgesetzt werden. Im Rahmen der Wassernetzbetreuung sind zukünftig im Bereich der Altstadt Obernburg noch weitere Maßnahmen vorgesehen.

Die Stadt Obernburg bedankt sich bei allen betroffenen Gewerbetreibenden für die gute Zusammenarbeit und bei den Anwohnern und Bürgern für ihr Verständnis.

Martin Roos  
Ordnungsamt Stadt Obernburg

## **TOP 3 Baugenehmigung - Römerstraße 32, FINr. 264, Neubau eines Appartementhauses / Tektur Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

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

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

**Vorhaben:** Neubau eines Appartementhauses / Tektur

**Lage:** Römerstraße 32, FINr. 264 und 264/1

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 15.06.2020

**BV-Nr.:** 390

### **Beschreibung:**

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Appartementhauses auf dem Gelände des ehemaligen Gasthauses „Zum Löwen“. Der zweigeschossige Gebäudekomplex mit ausgebautem Dachgeschoss wird im Bereich Römerstraße / Badgasse in Art und Umfang der bisherigen Baumasse entstehen. Der Altbestand inklusive der hofseitigen Nebengebäude wird abgebrochen.

Der Neubau soll als Beherbergungsbetrieb genutzt werden. In den drei Vollgeschossen werden insgesamt 19 Apartments unterschiedlicher Größe und ein Empfangsbereich errichtet. Im

Erdgeschossbereich des östlichen Gebäudeflügels werden sieben Stellplätze nachgewiesen, davon ist ein Stellplatz für Schwerbehinderte ausgewiesen. Die betroffenen Nachbarn wurden über das Vorhaben informiert.

Der ursprüngliche Antrag wurde bereits in der Sitzung des Gremiums am 28.11.2019 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der nun vorliegende Tekturantrag entstand auf Veranlassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Neben geringfügigen baulichen Veränderungen im Gebäude wurde nach Vorgabe des LRA die Belichtungssituation der Räume im Dachgeschoss durch den Einbau von Dachliegefenstern verbessert. Der Zugang zum westlichen Gebäudeteil wurde barrierefrei umgestaltet.

### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ und im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung.

Für die Durchführung des Vorhabens sind nachfolgende Befreiungen von den Vorgaben in der Baugestaltungssatzung beantragt:

#### 1. Dachgeschossausbau ist Vollgeschoss

Gemäß § 4 Abs.2 der Gestaltungssatzung sind Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig. Im vorliegenden Antrag ist das Dachgeschoss ebenfalls ein Vollgeschoss, um die Nutzfläche zu erweitern.

#### 2. Dachneigung

Gemäß §4 Abs.1 der Gestaltungssatzung ist bei Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes die bisherige Dachneigung beizubehalten. Das Bestandsgebäude weist eine Dachneigung von 43 Grad auf. Das neue Dach soll aus konstruktiven Gründen eine Neigung von 45 Grad erhalten.

#### 3. Dachliegefenster in Sparrenbreite

Gemäß § 7 Abs.2 Satz 4 der Gestaltungssatzung sind dachflächengleiche Fensteröffnungen nur nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und allenfalls in Sparrenbreite erlaubt. Für das geplante Vorhaben sind Dachliegefenster erforderlich, um im Dachgeschoss eine ausreichende Belichtung der Räumlichkeiten zu gewährleisten. Dabei wäre eine Ausführung in Sparrenbreite von 0,70 m nicht ausreichend, um die Belichtungsvorgabe von  $\frac{1}{8}$  der Nettogrundfläche einzuhalten. Daher sind Dachliegefenster mit einer Breite von 1,14 m vorgesehen.

Im Planverfahren wurde vorab der Sanierungsberater der Stadt Obernburg beteiligt und dessen Vorgaben berücksichtigt. Der hier eingereichte Vorschlag entspricht auch der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur möglichen Bebauung des Standortes. Der Neubau orientiert sich in Gebäudeform und Firsthöhe an der angrenzenden Bebauung, Art und Nutzung sind städtebaulich vertretbar.

### **Beratung:**

Im Gremium findet ein reger Meinungsaustausch statt. Mehrheitlich werden die hohe Anzahl der Dachliegefenster sowie die geringe Anzahl der vorgesehenen Stellplätze kritisch bewertet. Auch die geplante Art der baulichen Nutzung als Boardinghouse lasse keinen Mehrwert für die Stadt Obernburg erkennen. Ebenfalls wird der geplante Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss ablehnend betrachtet und einer dafür notwendigen Befreiung von den Festsetzungen in

der Baugestaltungssatzung die Zustimmung verweigert. Grundsätzlich wird eine Sanierung des Gebäudekomplexes begrüßt, jedoch sollte das Vorhaben in seinem Umfang reduziert werden.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Appartementhauses als Beherbergungsbetrieb auf den Flurstücknummern 246 und 246/1, Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu

1. Anzahl der Vollgeschosse / Dachausbau
2. Dachneigung
3. Dachflächenfenstern

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

**Ja 4 Nein 6 abgelehnt**

<b>TOP 4 Baugenehmigung - Römerstraße 8, FINr. 467/2, Um- und Anbau eines Wohnhauses mit 4 WE, Neubau Carport Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Teilabriss, Um- und Anbau Wohnhaus mit 4 WE, Neubau Carport

**Lage:** Römerstraße 8, FINr. 467/2

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 03.07.2020

**BV-Nr.:** 61/1

**Beschreibung:**

Die Antragsteller beabsichtigen den Gesamtumbau der vorhandenen Wohnbausubstanz. Am straßenständigen zweigeschossigen Gebäudeteil mit ausgebautem Dachgeschoss wird die historische Fassadengliederung wiederhergestellt und die Haustechnik erneuert. Die Kubatur des Bauwerkes bleibt unverändert.

Der hinten liegende Gebäudebestand wird zu einer Wohneinheit modern umgebaut und energetisch saniert. Zusätzlich entsteht grenzständig zur Römerstraße ein Carport mit Abstellflächen für Fahrräder und Müllsammelbehälter. Für die neue Wohneinheit werden gemäß Stellplatzsatzung zwei Stellplätze auf eigenem Grund errichtet.

Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist in den Antragsunterlagen nicht erkennbar.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung.

Im Planverfahren wurde vorab der Sanierungsberater der Stadt Obernburg beteiligt und dessen Empfehlungen berücksichtigt. Der rückwärtige Neubau erscheint in Gebäudeform und Kubatur dem Hauptgebäude untergeordnet, Form und Größe sind städtebaulich vertretbar. Der geplante

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

**Beratung:**

Die Gremiumsmitglieder äußern sich positiv zum geplanten Vorhaben.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Teilabriss, Um- und Anbau eines Wohnhaus mit 4 WE und Neubau eines Carports (FINr. 467/2 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 5</b>	<b>Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 23, FINr. 18, Ausbau Scheune zu Wohneinheit Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Ausbau Scheune zu Wohnung

**Lage:** Raiffeisenstraße 23, FINr. 18

**Gemarkung:** Eisenbach

**Eingangsdatum:** 25.06.2020

**BV-Nr.:** 1646

**Beschreibung:**

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung mit gleichzeitigen Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan. Geplant ist der Ausbau der bestehenden Scheune zur Wohnnutzung. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem mit Satteldach versehenen ausgebauten Dachgeschoss, welches durch den Umbau zu einem Vollgeschoss nach landestypischer Definition wird. An der nördlichen Gebäudeseite ist ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach vorgesehen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Unter dem Dorf - Neuaufstellung“. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung für eine neu geschaffene Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche erforderlichen zwei Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet. Die betroffenen Nachbarn wurden über das Vorhaben informiert und haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Von den nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden Befreiungen beantragt:

1. Baugrenze

Der eingeschossige Anbau überschreitet die festgesetzte Baugrenze um ca. 3,90 m. Dies erscheint notwendig, um eine wirtschaftliche Gebäudenutzung zu erzielen. Die im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen orientieren sich an der zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Bestandsbebauung. Die Überschreitung kann als geringfügig angesehen werden.

2. Dachneigung Bestandsgebäude und Dachform Anbau

Der Bebauungsplan gibt für zweigeschossige Wohngebäude eine Dachneigung von 25 bis 32 Grad vor. Die vorhandene Dachneigung des Bestandsgebäudes beträgt 37,5 Grad und soll bei-



behalten werden. Eine Änderung von Außenmaß und Firsthöhe des Bestandsgebäudes ist nicht geplant.

Der eingeschossige Anbau soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8 Grad erhalten. Auf Grund der Fläche und geringen Höhe des Anbaus wäre ein Satteldach mit 25 bis 32 Grad Dachneigung unpraktisch und nicht gefällig.

Die vorgesehenen Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Ausbau des Scheunengebäudes zur Wohnung, FINr. 18 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

4. Baugrenze
5. Dachneigung und Dachform

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

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Baugenehmigung - Am Osthang 15, FINr. 2900/5, Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

**Lage:** Am Osthang 15, FINr. 2900/50

**Gemarkung:** Eisenbach

**Eingangsdatum:** 23.06.2020

**BV-Nr.:** 2604

**Beschreibung:**

Die Antragstellerin beantragt eine Baugenehmigung mit gleichzeitigen Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten. Errichtet wird ein bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig wirkender Baukörper mit Satteldach. Straßenseitig ist ein vorgesetztes Zwerchhaus mit Flachdach zur Aufnahme des Treppenraumes vorgesehen. Talseitig wird ein zurückgesetzter Querbau zur Schaffung einer Dachterrasse errichtet.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen sieben Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Von den nachfolgenden Festsetzungen werden Befreiungen beantragt:

### 3. Baugrenze

Die beiden Balkone im Obergeschoss überschreiten die Baugrenze um ca. 0,83 m. Die Überschreitung kann als geringfügig angesehen werden, die Balkone sind gegenüber der Höhe des Gesamtgebäudes deutlich untergeordnet.

### 4. Maximale Wandhöhe talseitig 6,00 m.

Die Dachform wurde an die topografischen Gegebenheiten angepasst, um die geregelten Höhen möglichst einhalten zu können. Durch das Quergefälle des Grundstückes ergibt sich eine Überschreitung am Hauptdach von 0,50 m.

### 5. Maximale Wandhöhe bergseitig 3,00 m

Die Gesamtwandhöhe am Hauptdach über gewachsenem Gelände beträgt 6,04 m. Durch die zur Errichtung der Stellplätze sowie der barrierefreien Erreichbarkeit notwendige Aufschüttung zwischen Gehwegkante und Gebäudeaußenwand ist jedoch nur eine mittlere Wandhöhe von 3,16 m sichtbar.

### 6. Dachform Satteldach

Das Hauptdach in der Form eines Satteldaches wird an den traufseitigen Außenwänden durch Querbauten mit Flachdach gegliedert. Sie diene der Aufnahme des Treppenraumes bzw. der Errichtung einer Dachterrasse. Beide Querbauten sind in ihrer Breite dem Hauptdach untergeordnet.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben durch die beantragten Befreiungen unberührt.

#### **Beratung:**

Bürgermeister Fieger trägt wesentliche Inhalte aus dem Schreiben eines betroffenen Nachbarn vom 12.07.2020 vor. Es wird mehrheitlich festgestellt, dass die beantragten Abweichungen der Geländebeschaffenheit geschuldet sind. Dabei sollen Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch nicht willkürlich, sondern mit Maß erteilt werden, um keine Bezugsfälle für regelmäßige Überschreitungen der Festsetzungen in Bebauungsplänen zu schaffen. Ein Mitglied des Ausschusses merkt an, dass in den Planunterlagen für das Kinderzimmer im Hanggeschoss keine ausreichende Belichtung und Belüftung erkennbar ist.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (FINr. 2900/50 Gemarkung Eisenbach) gemäß den vorgelegten Planunterlagen 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. Maximale Wandhöhe talseitig
3. Maximale Wandhöhe bergseitig
4. Dachform Satteldach

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

## Ja 6 Nein 4 beschlossen

<b>TOP 7</b>	<b>Baugenehmigung - Nibelungenstraße 15, FINr. 5456/17, Wohnhausanbau Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wohnhausanbau

**Lage:** Nibelungenstraße 15, FINr. 5456/17

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 15.06..2020

**BV-Nr.:** 515

**Beschreibung:**

Der Antragsteller plant den Abbruch des bestehenden Wintergartens an der nordwestlichen Gebäudeseite. An dessen Stelle wird ein eingeschossiger Anbau mit Satteldach mit einer Brutto Grundfläche von 14,35 m<sup>2</sup> errichtet. Die Erweiterung dient der Unterbringung einer Küche und damit der Vergrößerung des Wohnraumes. Das Bestandsgebäude mit Doppelgarage bleibt unverändert. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze werden auf einer Pflasterfläche zwei zusätzliche Stellplätze errichtet.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II - 1. Änderung“. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben zum Teil dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl wird eingehalten.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Wohnhausanbau, FINr. 5456/17 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 8</b>	<b>Baugenehmigung - Kolpingstraße 3, FINr. 2487/5, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau Einfamilienhaus mit Garage

**Lage:** Kolpingstraße 3, FINr. 2487/5

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 01.07.2020

**BV-Nr.:** 396

**Beschreibung:**

Die Antragsteller planen den vollständigen Abbruch der bestehenden Bausubstanz und die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück. Der Neubau wird als zweigeschossiger Massivbau mit einem um 22 Grad geneigten Satteldach ausgeführt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze wird grenzständig zur Nachbarbebauung eine Fertigteilgarage mit Flachdach aufgestellt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg am Main findet Anwendung. Die Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist nicht erkennbar.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässige Grund- und Geschossflächenzahl wird eingehalten. Die Erschließung ist durch die bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Kolpingstraße als Verkehrsweg gesichert.

Da durch den Neubau eine Wohneinheit gegründet wird, sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg zwei KFZ- Stellplätze erforderlich. Ein Stellplatz wird durch die geplante Garage nachgewiesen. Der erforderliche Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen Garage und öffentlichem Verkehrsraum wird im Planentwurf nicht eingehalten. Ein zweiter Stellplatz ist auf eigenem Grund noch nachzuweisen.

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

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr.2487/5 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der laut Stellplatzsatzung notwendige Stauraum von mindestens 5,00 m zwischen Garage und öffentlichem Verkehrsraum ist einzuhalten. Ein zweiter Stellplatz ist planerisch darzustellen und auf eigenem Grund zu errichten.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9    Bauvoranfrage - Sudetenstraße 18, FINr. 3830, Wohnhausneubau mit 10 Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wohnhausneubau mit 10 WE

**Lage:** Sudetenstraße 18, FINr. 3830

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 29.06.2020

**BV-Nr.:** 2489

**Beschreibung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten. Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen grundsätzliche Fragen geklärt werden. Eine Information der betroffenen Nachbarn ist bisher nicht erfolgt.

### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Obernburg Nord“ vom 18.04.1963. Die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg findet Anwendung. Zulässig wäre eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Kellergeschoss (kein Vollgeschoss) und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) mit Satteldach. Nachfolgend die Anfragen im Originaltext:

1. Besteht die Möglichkeit, anstelle eines geneigten Daches auch ein Staffelgeschoss mit Flachdach zu bauen?

Festgesetzt ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 26 – 30 Grad. Diese Dachform ist bei der umliegenden Bebauung mit Ausnahme des Sonderbaues Lehrwerkstatt vorzufinden. Eine Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.

2. Wie groß ist die maximale Dachneigung, wenn kein Staffelgeschoss möglich ist?

Die Dachneigung ist auf 26 – 30 Grad festgesetzt. Hier gilt das zu Punkt 1 bereits ausgeführte. Eine geringfügige Überschreitung der Festsetzung wäre ggf. möglich, kann jedoch erst bei Vorlage einer maßstabgetreuen planerischen Darstellung des Gesamtbaukörpers beurteilt werden.

3. Auf dem Baugrundstück ist die Vorgabe 5 m Grenzabstand bei 2 Geschossen. Da das Grundstück von der Sudetenstraße Richtung Römerstraße ein Gefälle aufweist, hätte man auf der Seite zur Bundesstraße 3 Geschosse. Muss der Grenzabstand zur Hälfte auf 7 m ausgedehnt werden oder bleiben die 5 m bestehen?

Im Bebauungsplan ist ein Mindestgrenzabstand für zweigeschossige Gebäude von 5,00m, für dreigeschossige Gebäude von 7,00 m festgesetzt. Jedoch kann ein anderer Mindestgrenzabstand mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn zugelassen werden, wenn die in Art. 6 und 7 der BayBO von 1962 vorgegebenen Mindestabstandsflächen eingehalten werden.

4. Ist eine Zufahrt zu den unteren Stellplätzen auch von der Römerstraße aus möglich?

Nein, die Grundstückszufahrt und Grundstücksabfahrt hat ausschließlich über die Sudetenstraße zu erfolgen. Diese ist die Erschließungsstraße für das Wohngebiet. Die Kreisstraße MIL 38 ist im Sinne der Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht für die weitere Grundstückserschließung vorgesehen. Auch wird einer dann notwendigen Querung des öffentlichen Gehweges über das städtische Flurstück 3830/1 nicht zugestimmt.

5. Wird eine Befreiung von den im B-Plan festgesetzten Grenzabständen erteilt, wenn die Abstände gemäß BayBO nachgewiesen sind?

Die Möglichkeit einer Befreiung ist davon abhängig, ob seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes die BayBO in der Fassung von 1962 oder die aktuelle Fassung zur Anwendung kommt und ggf. dort einer Abweichung von den Vorschriften der BayBO zugestimmt würde. Auch hier wäre, wie unter Punkt 3 dargestellt, zusätzlich die Zustimmung der Nachbarn gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Abschließend bleibt festzustellen, dass sich das Vorhaben im Verhältnis Baumasse zu Grundstücksfläche nicht in die vorhandene Bebauung einfügt, unbeachtlich von Größe und Gestalt des bisher nicht bekannten Baukörpers. Die geplante Anzahl von zehn Wohneinheiten bedingt eine hohe Anzahl von Stellplätzen, welche nur mit massiver Bodenversiegelung unter Überschreitung der Grundflächenzahl II dargestellt werden können. Gleichzeitig wäre über die An-

bindung an die Sudetenstraße eine mindestens 6,00 m Breite Durchfahrt an der Grenze zum Nachbargrundstück erforderlich, um die untenliegenden Stellplätze für den Begegnungsverkehr anzubinden. Dies würde den Erholungsbereich des betroffenen Nachbarn unzulässig belasten und wäre ein Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme.

Die Bauverwaltung empfiehlt, dem Vorhaben in der vorliegenden Form das gemeindliche Einverständnis zu verweigern.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten, FINr. 3830 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10</b>	<b>Isolierte Befreiung - Sonnenstraße 13, FINr. 5455/6, Errichtung zweier Carports Beratung und Beschlussfassung</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Errichtung von zwei Carports

**Lage:** Sonnenstraße 13, FINr. 5455/6

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 02.07.2020

**BV-Nr.:** 579

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beantragt eine isolierte Befreiung zur Errichtung zweier Carports außerhalb des festgesetzten Baufensters. Die Errichtung der überdachten Stellplätze dient der Unterbringung der Fahrzeuge des Antragstellers bzw. des Nutzers der Einliegerwohnung. Auf Grund der aktuellen Verkehrssituation in der Sonnenstraße durch hohe Nutzungsfrequenz in Verbindung mit geringer Fahrbahnbreite ist das Abstellen der Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße II 1. Änderung“. Nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO sind überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> verkehrsfrei, sofern die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.

Die Carports als Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer überdachten Fläche von 38,44 m<sup>2</sup> bzw. 18,00 m<sup>2</sup> angegeben und somit verkehrsfrei, sollen jedoch außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters errichtet werden. Eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan kann durch die untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung zweier Carports außerhalb des Baufensters, FINr. 5544/6 Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 11 Anfragen****TOP 11.1 Zustand der Gehwege im Stadtgebiet**

Die Gehwege im Stadtgebiet sind durch Tiefbauarbeiten vielerorts in schlechtem Zustand. Stadtrat Axt fragt an, ob im Zuge einer späteren Sanierung die Herstellung mittels Kleinpflaster statt einer bituminösen Deckschicht möglich wäre. Bürgermeister Fieger antwortet, dass die Möglichkeit prinzipiell besteht und bei einem Ausbau in Betracht gezogen werden kann.

**TOP 11.2 Löwenbrunnen Römerstraße**

Stadtrat Fischer fragt an, ob das Wasser des Löwenbrunnens Trinkwasserqualität im Sinne der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 2000 ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass entsprechend Nachfrage bei der städtischen Wasserversorgung gehalten wird.

**TOP 11.3 Farbgestaltung Straßenpoller**

Stadtrat Hartmann fragt an, ob die Straßenpoller im Bereich der Altstadt mit einer Signalfarbmarkierung versehen werden könnten, damit diese von Fahrzeugführern besser wahrgenommen werden. Bürgermeister Fieger verweist auf die Festsetzung in der Baugestaltungssatzung, nach der Einfriedungen oder Absperreinrichtungen im Sanierungsgebiet Altstadt Obernburg grundsätzlich in der Farbgebung „Eisenglimmer anthrazit DB 701“ auszuführen sind.

**TOP 11.4 Spielplatz Bachstraße**

Stadtrat Hartmann fragt an, wann mit der Umsetzung der Anregung betreffend des Spielplatzes Bachstraße in der Sitzung vom 18.06.2020 zu rechnen ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung für das Jahr 2020 eine entsprechende Prüfung durch den städtischen Bauhof erfolgen wird.

**TOP 11.5 Begegnungsverkehr für Radfahrer in der Römerstraße**

Stadtrat Hartmann fragt an, ob eine Nutzung der Römerstraße durch Radfahrer im Begegnungsverkehr möglich ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass dies bereits in der zurückliegenden Amtsperiode geprüft wurde und nach Rücksprache mit der zuständigen Polizeiinspektion infolge der zu geringen Fahrbahnbreite nicht möglich ist. Bei einer Umsetzung wäre mit einer erheblichen Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer zu rechnen. Außerdem bestände ein Haftungsrisiko für die Stadt Obernburg.

**TOP 11.6 Planungskonzept für Straßensanierung**

Stadtrat Elbert regt an, ein Planungskonzept zur Sanierung der städtischen Straßen und Gehwege anzufertigen. Herr Hermann führt aus, dass ein Altstadtbodenkonzept und ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit entsprechendem Maßnahmenplan bereits vorhanden sind.

## **TOP 11.7 Senkung der Wassergebühren in Trockenperiode**

Stadtrat Axt fragt an, ob in Zeiträumen mit trockener Witterung eine Senkung der Wassergebühren möglich ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass die Wassergebühren in regelmäßigen Abständen kostendeckend kalkuliert werden. Bei sinkenden Kosten für Wassergewinnung, Wasseraufbereitung und Wasserverteilung werden auch die Wassergebühren kostendeckend neu kalkuliert. Eine Gebührensenkung unter die Kostendeckungsgrenze ist nicht zulässig.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:13 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer