



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.01.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:58 Uhr
Ort:	in der Stadthalle in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

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

### Schriftführer

Becker, Ralf

### Verwaltung

Hermann, Alexander

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 10.12.2020
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Vergabe von Fliesenarbeiten - Soziale Integrationsstätte  
Information
- 2.2 Vergabe von Schreinerarbeiten - Soziale Integrationsstätte  
Information
- 3 Budgetanpassung Platzgestaltung Jupiter-Gigantensäule Lindenstraße/ Abzweig Römerstraße **001/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung – Bayernstraße 15, FINr. 2637/59, Neubau eines Mehrfamilienhauses **004/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung – Buchenweg 4, FINr. 5544/396, Wohnhausneubau mit Carport **009/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Baugenehmigung - Lindenstraße 12, FINr. 1728, Anbau Wohnhaus, Nebengebäude und Garagen **005/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Bauvoranfrage – Am Mühlrain 23, FINr. 6616, Neubau Mehrfamilienhaus **007/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Bauvoranfrage - Sudetenstraße 18, FINr. 3830, Wohnhausneubau mit 8 WE **008/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Nutzungsänderung - Mühlenblick 10, FINr. 1720/17, Änderung Kinderzimmer in Friseursalon **006/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Anfragen
- 10.1 Zustand Wendelinushohl / Oberer Höhenweg
- 10.2 Straßensperrung Burgunderstraße
- 10.3 Sachstand Firmengelände Opel- Brass
- 10.4 Sachstand Gaststätte "Zur Post" Eisenbach
- 10.5 Änderung Bebauungsplan Kurzer Berg - Am Lauterbach
- 10.6 Nepomuk Neustädter Hof

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

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1      Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 10.12.2020**

Durch die Stadträte Hartmann und Knecht wurden Ergänzungen zur Niederschrift der Sitzung vom 10.12.2020 gefordert. Mit den entsprechenden Nachträgen gilt die Niederschrift als genehmigt.

### **TOP 2      Bekanntgaben**

#### **TOP 2.1    Vergabe von Fliesenarbeiten - Soziale Integrationsstätte Information**

Die Vergabe der Fliesenarbeiten für die Soziale Integrationsstätte erfolgte gemäß des Gremiumsbeschlusses vom 10.12.2020 an die Firma "Fliesen Meisterbetrieb Binner" aus Goldbach zum Angebotspreis von 49.775,08 Euro.

#### **TOP 2.2    Vergabe von Schreinerarbeiten - Soziale Integrationsstätte Information**

Die Vergabe der Schreinerarbeiten für die Soziale Integrationsstätte erfolgte gemäß des Gremiumsbeschlusses vom 10.12.2020 an die Firma "Eric Oberle Montagebau GmbH" aus Großostheim zum Angebotspreis von 37.711,10 Euro.

### **TOP 3      Budgetanpassung Platzgestaltung Jupiter-Gigantensäule Lindenstraße/ Abzweig Römerstraße Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Die Neugestaltung des Platzes an der Spitze Lindenstraße/ Römerstraße soll möglichst günstig realisiert werden. Hierzu hatte der Stadtrat 2020 ein Budget von 10.000 Euro für städtische Leistungen freigegeben. Die Gestaltung richtet sich nach den Empfehlungen des städtebaulichen Beraters Herrn Dipl.-Ing. Tropp aus Aschaffenburg.

Die komplette Maßnahme ist ein Bürgerprojekt, bei welchem Obernburger Bürger sich mit einbringen und unentgeltliche Leistungen erbringen. Von der Familie Duesmann wird eine Replik der bei den Bauarbeiten des Gasthauses „Wirtshaus“ gefundenen Jupiter-Gigantensäule gesponsert, die auf besagtem Platz aufgestellt werden soll. Die Firmen Stahl Bauunternehmung, Fischer Garten-Landschaftsbau und der Elektrofachbetrieb Kunisch stellen für die Realisierung ihre Arbeitskräfte kostenlos zur Verfügung, die erforderlichen Materialien werden der Stadt Obernburg verrechnet. Ebenso leisten die Aktivbürger Ihren Beitrag, indem ohne Verrechnung Hand angelegt wird. Ergänzt wird das Ganze durch Leistungen des Bauhofs.

#### **Kosten:**

Nachdem für sämtliche Maßnahmen Kosten eingeholt wurden, kann der tatsächliche Aufwand, der von der Stadt Obernburg getragen werden muss, mit 17.500,00 Euro beziffert werden.

Somit ergibt sich bei finaler Realisierung eine Budgetüberschreitung von 7.500,00 Euro. Es wurden aus Kostengründen bereits einige Kompromisse eingegangen, bzw. abweichend von der Gestaltungsempfehlung einiges vereinfacht, so wie z.B. die Sockelgestaltung, die Beleuchtung der Säule oder das Pflaster.

Hierbei soll auch angemerkt sein, dass sich eine ursprüngliche Grobkostenschätzung des Architekten Tropp auf 70.000,00 Euro bis 80.000,00 Euro belief. Durch die Beteiligung der Familie Duesmann, der o.g. Firmen und durch Optimierung der Planung konnten erhebliche Einsparpotenziale geborgen werden.

#### **Empfehlung der Verwaltung:**

Aufgrund der relativ exakten Kostenübersicht durch Angebotseinholungen und Kostenabschätzungen mit den jeweiligen Fachleuten, kann eine vernünftige Realisierung der geplanten Platzgestaltung nicht günstiger umgesetzt werden. Da die Lage (Entree der Altstadt) für die Gestaltung eines Platzes geradezu prädestiniert erscheint, ist die Umsetzung unbedingt zu empfehlen, und keine weitere Kürzung aus Kostengründen vorzunehmen. Die Verwaltung bittet daher um eine Mittelfreigabe in einer Gesamthöhe von gerundet 17.500,00 Euro.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Umsetzung der Platzgestaltung zu geschätzten Kosten (städtischer Anteil) in Höhe von 17.500,00 Euro (Brutto) zu verfolgen und zur Ausführung zu bringen. Der außerplanmäßigen Ausgabe wird zugestimmt. Die genannten Kosten sind bindend in den Haushalt 2021 einzuplanen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4      Baugenehmigung – Bayernstraße 15, FINr. 2637/59, Neubau eines Mehrfamilienhauses Beratung und Beschlussfassung</b>
--

#### **Sachverhalt:**

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

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

**Vorhaben:** Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE

**Lage:** Bayernstraße 15, FINr. 2637/59

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 30.12.2020

**BV- Nr.:** 2744

#### **Beschreibung:**

Die Antragsteller planen den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten. Das Gebäude wird mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung darstellt, errichtet. In den Baukörper werden berg- und talseitig je ein Risalit mit Pultdach eingefügt, deren Breite weniger als ein Drittel der Trauflänge beträgt. Diese dienen der Erweiterung der Wohnraum- und Verkehrsflächen. Die Wohneinheit im Untergeschoss wird durch einen Treppenabgang an der östlichen Gebäudeseite erschlossen. Talseitig sind zwei Terrassen mit darüber liegenden Balkonen vorgesehen.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eichenhöhle“. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte zu Grund- und Geschossflächenzahl werden eingehalten. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen sechs Stellplätze

werden auf eigenem Grund errichtet. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Nachfolgende Anträge auf Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan liegen vor:

1. Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile

Die talseitige Baugrenze wird durch die Balkone um ca. 1,85 m im Mittel überschritten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2. Dachneigung und Dachform

Zulässig wäre: Dachneigung 18°-25°, Satteldach oder Walmdach

Geplant sind: Satteldach 30° Neigung, Ausführung der Quergiebel (Resaliten) mit Pultdach

In unmittelbarer Nachbarschaft sind bereits Gebäude mit Flach- und Pultdächern sowie mit Satteldächern über 25° Dachneigung vorhanden. Die sonstigen Festsetzungen zu Kniestockhöhe und Firsthöhe werden eingehalten.

3. Traufhöhe bergseitig max. 3,00 m

Die bergseitige (straßenseitige) Traufhöhe wird um 0,78 m überschritten. Dies trägt der gestiegenen Anforderung an die Qualität von Wohngebäuden Rechnung (Fußbodenaufbau, Wärmedämmung, Raumhöhe). Eine Einhaltung der zulässigen Traufhöhe ist deshalb nicht möglich.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, FINr. 2637/59 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu

1. Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile
2. Dachneigung und Dachform
3. Überschreitung der bergseitigen Traufhöhe

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

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Baugenehmigung – Buchenweg 4, FINr. 5544/396, Wohnhausneubau mit Carport Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wohnhausneubau mit Carport

**Lage:** Buchenweg 4, 5544/396

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 04.12.2020

**BV- Nr.:** 2743

**Beschreibung:**

Der Antragsteller plant die Erstellung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz. Das Gebäude wird als eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Als Dachform ist ein Satteldach mit Quergiebel und gegenüberliegender Dachgaube vorgesehen. Carport und Stellplatz werden an der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Für die Durchführung des Vorhabens sind nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

## 1. Geschossflächenzahl

Für die Bewertung des Bauantrages sind die BauNVO in ihrer Fassung von 1977 sowie die BayBO in der Fassung von 1974 anzuwenden. Nach damaliger Legaldefinition stellt das geplante Dachgeschoss ein Vollgeschoss dar. Damit wird die zulässige GFZ von 0,5 auf 0,583 überschritten.

## 2. Anzahl der Vollgeschosse

Durch die unter Punkt 1 benannte Abweichung kommt es auch zur Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I+D statt I). Es ist jedoch für beide Punkte festzustellen, dass nach heutigen Vorgaben der BauNVO und der BayBO weder das Untergeschoss noch das Dachgeschoss Vollgeschosse i.S.d. Legaldefinition darstellen und somit weder Geschossflächenzahl noch Anzahl der Vollgeschosse von den Festsetzungen abweichen würden.

## 3. Baugrenze

Durch die vorgesehene Wetterschutzüberdachung des Einganges wird die westliche Baugrenze um 1,19m überschritten. Bei der Überdachung handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil, die Überschreitung ist als geringfügig anzusehen.

## 4. Firsthöhe

Die höchstzulässige Firsthöhe von 3,75m wird um 0,35m überschritten. Dadurch kann im Dachgeschoss eine den modernen Wohnanforderungen entsprechende Raumhöhe realisiert werden.

## 5. Kniestock

Ein Kniestock ist bis maximal 0,35m zulässig, das Maß des geplanten Kniestocks beträgt 0,75m. Der Kniestock wurde damit der vorhandenen umliegenden Bebauung angepasst.

## 6. Dachgaube

Als Dachgauben sind nur stehende Einzelgauben als Dreiecks-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig. Auf dem Mauergrund (Außenwand) sind Gauben unzulässig.

Die geplante Gaube wird mit einem Schlepptdach versehen und auf dem Mauergrund der Außenwandscheibe errichtet. Dies wird durch das tiefgezogene Satteldach unterhalb der Gaube kaschiert. Die Abweichungen sind als unwesentlich und städtebaulich vertretbar anzusehen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Flurstück 5544/396 der 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. Geschossflächenzahl
2. Anzahl der Vollgeschosse
3. Überschreitung der Baugrenze
4. Überschreitung der Firsthöhe
5. Überschreitung des Kniestockmaßes
6. Art und Ausführung der Dachgaube

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

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Baugenehmigung - Lindenstraße 12, FINr. 1728, Anbau Wohnhaus, Nebengebäude und Garagen Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wohnhausanbau, Neubau Nebengebäude und Garagen

**Lage:** Lindenstraße 12, FINr. 1728

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 02.12.2020

**BV- Nr.:** 404

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Teilumbau der vorhandenen Wohnbausubstanz mit Nebengebäuden. Am straßenständigen zweigeschossigen Gebäudeteil wird der vorhandene Anbau durch einen ebenfalls zweigeschossigen barrierefreien Anbau zur Aufnahme der Sanitärräume ersetzt. Die im hinteren Grundstücksbereich vorhandenen Nebengebäude werden abgebrochen und durch ein neues eingeschossiges Nebengebäude mit begrüntem Flachdach sowie zwei neuen Garagen in Massivbauweise ersetzt. Die Maßnahmen sind der schlechten baulichen Substanz der Bestandsgebäude geschuldet.

**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. Das Vorhaben liegt innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebiets „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 Umbau fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist erfolgt, diese haben ihr Einverständnis durch Unterschrift erteilt. Eine Neubewertung der erforderlichen Stellplätze ist entbehrlich, da keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden nachfolgende Anträge auf Befreiung von Festsetzungen in der Gestaltungssatzung bzw. der Stellplatzsatzung gestellt:

1. Ausführung der Garagentore

Gemäß Gestaltungssatzung sind Garagentore an straßenseitigen Gebäudefronten als dunkle Holz- oder Metalltore auszuführen. Die Garagentore sollen analog zum bisherigen Bestand als weiße Horizontalrolltore aus Kunststoff ausgeführt werden.

2. Lage von Stellplätzen

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Stauraum von mindestens 5,00m Länge vorhanden sein. Die Garagen entstehen wie im bisherigen Bestand in gleicher Größe und Lage an der Grundstücksgrenze zur Oberen Wallstraße. Im Bereich der Altstadt Obernburg ist die Ausführung der geforderten Zu- und Abfahrten mit einer Länge von 5,00m nicht realisierbar.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Wohnhausanbau, Neubau eines Nebengebäudes und Garagen auf dem Flurstück 1728 der 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 bzw. Stellplatzsatzung zu

7. Ausführung der Garagentore

8. Lage von Stellplätzen

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

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 7      Bauvoranfrage – Am Mühlrain 23, FINr. 6616, Neubau Mehrfamilienhaus Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Mehrfamilienhauses

**Lage:** Am Mühlrain 23, FINr. 6616

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 30.11.2020

**BV- Nr.:** 330

**Beschreibung:**

Das Grundstück ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Dachausbau und Anbau mit Garagen bebaut. Geplant sind der vollständige Abbruch des Bestandes und die Errichtung eines modernen dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ca. acht Wohneinheiten.

Das Wohngebäude soll zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen. Das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung dar.



Der Baukörper wird in der Tiefe mittig versetzt dargestellt, um den Eindruck eines massigen Einzelgebäudes zu vermeiden. Als Dachform ist die Ausführung mit Satteldach vorgesehen. Der Baukörper entspricht in Ausführung und Lage entsprechenden Gebäuden in der näheren Umgebung.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße I, 1. Änderung“. Dort ist für das betreffende Flurstück die Geschossanordnung U+E festgesetzt.

Zweck der Voranfrage ist u.a., ob von der Festsetzung der Geschossanordnung abgewichen werden kann, da das geplante Gebäude dann die Geschossanordnung U+U+E erhalten würde.

Bei den vorliegenden topografischen Verhältnissen wäre es von Vorteil, wenn das Gebäude um ein weiteres Untergeschoss ergänzt werden könnte, um möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

Weiterhin fragt der Antragsteller an, ob die bestehende Zu- und Abfahrt von der Eisenbacher Straße zur Erschließung des Grundstückes weiterhin genutzt werden kann, so dass die erforderlichen Stellplätze im südlichen Bereich dargestellt werden können.

Die benannte Zu- und Abfahrt dient derzeit der gemeinsamen Erschließung der Grundstücke Am Mühlrain 23 und 25, dies ist im Bebauungsplan auch zeichnerisch dargestellt. Die Prüfung der Zulässigkeit einer Grundstückszufahrt von der Eisenbacher Straße aus obliegt jedoch dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg als zuständiger Behörde für die Bundesstraße B 426. Die entsprechende Beteiligung erfolgt nach Weiterleitung der Bauvoranfrage durch das Landratsamt Miltenberg.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, FINr. 6616 Gemarkung Obernburg, zu den Punkten

1. Geschossanordnung U+U+E
2. Zufahrt und Stellplätze

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

**Ja 6 Nein 4 beschlossen**

<b>TOP 8 Bauvoranfrage - Sudetenstraße 18, FINr. 3830, Wohnhausneubau mit 8 WE Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wohnhausneubau mit 8 Wohneinheiten

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

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 07.12.2020

**BV- Nr.:** 2489/1

**Beschreibung:**

Die Bauvoranfrage wurde durch den Antragsteller mit Schreiben vom 19.01.2021 zurückgenommen, der Tagesordnungspunkt entfällt.

<b>TOP 9</b>	<b>Nutzungsänderung - Mühlenblick 10, FINr. 1720/17, Änderung Kinderzimmer in Friseursalon Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Nutzungsänderung Kinderzimmer in Friseursalon

**Lage:** Mühlenblick 10, FINr. 1720/17

**Gemarkung:** Eisenbach

**Eingangsdatum:** 04.12.2020

**BV- Nr.:** 2718

**Beschreibung:**

Im Einfamilienwohnhaus soll der gemäß der genehmigten Bauunterlagen als Kinderzimmer vorgesehene Raum als Friseursalon genutzt werden. Das Gewerbe wird ausschließlich durch die Ehefrau des Antragstellers ausgeübt und jeweils nur eine Kundin / ein Kunde bedient. Der Raum befindet sich direkt neben der Eingangstür des Gebäudes und kann somit ohne Querung der Wohnräume betreten werden. Baulichen Änderungen am Gebäude sind nicht vorgesehen. Die Betriebszeiten sind nach Terminvereinbarung flexibel im Zeitraum Montag bis Freitag zwischen 08:00 Uhr und 19:00 Uhr sowie Samstag von 08:00 Uhr bis 14:00 Uhr angedacht.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „An der Ferienstraße“. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Es sind der Versorgung des Gebiets dienende nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig. Die betroffenen Nachbarn wurden über das Vorhaben informiert. Ein gemäß Stellplatzsatzung erforderlicher zusätzlicher Stellplatz für die Kundschaft wird straßenseitig geschaffen.

Von der nachfolgenden Festsetzung im Bebauungsplan wird eine Befreiung beantragt:

1. Grünfestsetzung

Durch die für den Betrieb erforderliche Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes wird die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche geringfügig um ca. 12,5 m<sup>2</sup> reduziert. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Nutzungsänderung Kinderzimmer in Friseursalon, FINr. 1720/17 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Grünfestsetzung im Bebauungsplan zum Zwecke der Errichtung eines Stellplatzes gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10</b>	<b>Anfragen</b>
---------------	-----------------

<b>TOP 10.1</b>	<b>Zustand Wendelinushohl / Oberer Höhenweg</b>
-----------------	---

Stadtrat Elbert trägt vor, dass die Wendelinushohl im Kreuzungsbereich zum Oberen Höhenweg sowie der Fußsteig zur dortigen Friedenskirche in sehr schlechtem Zustand sind. Die Schadensmeldung wird zuständigkeitshalber an den städtischen Bauhof weitergeleitet.

#### **TOP 10.2 Straßensperrung Burgunderstraße**

Stadtrat Elbert fragt an, wie lange die baustellenbedingte teilweise Sperrung der Burgunderstraße noch erforderlich ist. Stadtrat Fischer erklärt, dass durch die Bautätigkeiten der Gehweg abgebrochen ist. Bis zu dessen Wiederherstellung muss aus Gründen der Sicherungspflicht durch den Bauherren der betreffende Bereich abgesperrt bleiben.

#### **TOP 10.3 Sachstand Firmengelände Opel- Brass**

Stadtrat Hartmann erkundigt sich zum Sachstand der zukünftigen Entwicklung des Geländes der Firma Opel- Brass in der Miltenberger Straße. Bürgermeister Fieger antwortet, dass bereits Gespräche mit Vertretern der Firma Joseph Brass GmbH & Co.KG und der Stadtverwaltung erfolgt sind. Seitens der Grundstückseigentümer werden derzeit mehrere Nutzungsvarianten, unter anderem eine Wohnbebauung, geprüft. Stadtrat Hartmann schlägt vor, zum Zwecke der Vorbereitung einer Änderung des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen.

#### **TOP 10.4 Sachstand Gaststätte "Zur Post" Eisenbach**

Stadtrat Hartmann erkundigt sich zum Sachstand des Bauvorhabens Ferienstraße 8 (ehem. Gaststätte „Zur Post“). Bürgermeister Fieger antwortet, dass der Bauherr derzeit auf der Suche nach geeigneten Flächen im Umfeld ist, um die erforderlichen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb errichten zu können.

Stadtrat Elbert fragt an, ob die Realisierung der Wiederaufnahme eines Gaststättenbetriebes scheitern könnte, wenn die Anzahl der erforderlichen Genossenschaftsmitglieder nicht erreicht wird. Bürgermeister Fieger antwortet, dass ein Weiterbetrieb der Gaststätte bisher nicht gesichert ist, da man noch weit von der notwendigen Anzahl der erforderlichen Genossenschaftsmitglieder entfernt sei.

#### **TOP 10.5 Änderung Bebauungsplan Kurzer Berg - Am Lauterbach**

Stadtrat Knecht erkundigt sich nach der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Kurzer Berg - Am Lauterbach“, welche auf der Tagesordnung der nächsten Stadtratssitzung behandelt wird. Bürgermeister Fieger antwortet, dass eine Tektur des Bebauungsplanes aufgrund einer Flurstücksteilung mit anschließender Wohnbebauung notwendig ist.

#### **TOP 10.6 Nepomuk Neustädter Hof**

Stadtrat Knecht erkundigt sich zum Sachstand betreffend der Nepomukfigur an der Neustädter-Hof-Brücke. Bürgermeister Fieger antwortet, dass derzeit Angebote von geeigneten Steinmetzen eingeholt werden und dass das Projekt als solches nicht zeitkritisch ist.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:58 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer