

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 18.03.2021
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Straßensanierungen
- 2.2 Einzäunung Hochbehälter Eisenbach
- 3 Baugenehmigung - Oberer Neuer Weg 41, Temporäre Aufstellung von zwei Raumzellenanlagen
Beratung und Beschlussfassung **106/2021**
- 4 Baugenehmigung - Am Haselbusch 7, Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten **116/2021**
- 5 Baugenehmigung - Am Lauterbach 10, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport
Beratung und Beschlussfassung **111/2021**
- 6 Baugenehmigung - Brückenstraße 12, Wohnhausanbau mit Dachterrasse
Beratung und Beschlussfassung **110/2021**
- 7 Baugenehmigung - Mirabellenstraße 29, Sanierung eines EFH mit Dachgeschossausbau
Beratung und Beschlussfassung **113/2021**
- 8 Baugenehmigung - Wiesentalstraße 49, Errichtung einer Einfriedung
Beratung und Beschlussfassung **112/2021**
- 9 Vorbescheid - Sudetenstraße 18, Neubau eines MFH mit 7 Wohneinheiten
Beratung und Beschlussfassung **109/2021**
- 10 Isolierte Befreiung - Ludwigstraße 13, Errichtung eines Carports und einer Einfriedung
Beratung und Beschlussfassung **107/2021**
- 11 Isolierte Befreiung - Schwabenstraße 3, Aufstellung eines Gartenspielfeldes
Beratung und Beschlussfassung **108/2021**
- 12 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 21, Einbau Garagator
Beratung und Beschlussfassung **084/2021**
- 13 Anfragen
- 13.1 Zustand Aralkreisel
- 13.2 Parksituation Römerstraße Autohaus Eichhorn

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 18.03.2021

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 18.03.2021. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Straßensanierungen

In der Woche vom 12.04. bis 16.04. wurde die Fahrbahndeckensanierung im Hardtring durch die Firma Kutter Spezialstraßenbau durchgeführt. Termine für die Fräs- und Asphaltarbeiten in der Bachstraße, Odenwaldstraße und im Oberen Neuen Weg sind noch nicht bekannt. Die Arbeiten werden durch die Firma Adolf Kunkel ausgeführt.

TOP 2.2 Einzäunung Hochbehälter Eisenbach

Gemäß Gremiumsbeschluss vom 18.03.2021 ist die Firma Joachim Willmann GmbH aus Obernburg mit der Erneuerung der Einzäunung am Trinkwasserhochbehälter Eisenbach beauftragt worden.

TOP 3 Baugenehmigung - Oberer Neuer Weg 41, Temporäre Aufstellung von zwei Raumzellenanlagen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: Stadt Obernburg am Main
Vorhaben: Aufstellung zweier Raumzellenanlagen
Lage: Oberer Neuer Weg 41, FINr. 6182
Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Die COVID-19- Pandemiebedingten Infektionsschutzrichtlinien erfordern für den Zeitraum der Pandemie eine entsprechend geeignete Unterbringungsmöglichkeit für Personen ohne festen Wohnsitz oder vorübergehender Obdachlosigkeit. Diese ist mit der bisherigen Lösung im Wohngebäude in der Unteren Gasse 2 nicht gegeben und dort auch nicht realisierbar. Deshalb sollen nach Absprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des LRA Miltenberg zwei separate 20- Fuß- Unterkuftscontainer mit Ausstattung angeschafft und auf dem Gelände der Johannes- Obernburger- Grund- und Mittelschule aufgestellt werden. Durch eine bauliche Trennung mittels 2,10 m hoher Zaunanlage mit Sichtschutz in Verbindung mit organisatorischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass es zu keinen Konflikten zwischen Schulbetrieb und Unterbringungsunterkunft kommt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Volksschule“. Der Bebauungsplan setzt zwar „Flächen für den Gemeinbedarf“ fest, spezifiziert diese dann aber als Nutzungsart „Volksschule“. Eine Baugenehmigung für eine Obdachlosenunterkunft

würde die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berühren, weil es sich um eine Abweichung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung handeln würde.

Eine beschränkte Notunterkunft für Personen ohne festen Wohnsitz (Obdachlosenunterkunft) ist eine Anlage für soziale Zwecke, die vom Grundsatz her im Bereich eines Gemeinbedarfsgebietes zwar ausnahmsweise zulässig ist, jedoch nur befristet erteilt werden kann.

Die Verpflichtung zur Unterbringung von Obdachlosen gehört zu der von der Gemeinde im eigenen Wirkungskreis zu vollziehenden Pflichtaufgabe, die öffentliche Sicherheit und Ordnung im örtlichen Bereich aufrechtzuerhalten.

Beratung:

Stadtrat Axt hält den gewählten Standort für suboptimal, da nach seiner Ansicht durch die Nähe zur Schule Konflikte vorprogrammiert sind. Bürgermeister Fieger informiert, dass durch die Verwaltung auch andere Standorte geprüft wurden. Eine Aufstellung der Wohnunterkünfte auf dem Gelände des städtischen Bauhofes ist aus baurechtlichen Gründen nicht zulässig, die Aufstellung neben der Annakapelle verbietet sich aus Gründen des Denkmalschutzes.

Stadträtin Weber hält den Standort am Oberen Neuen Weg für ungünstig, da die Entfernung zum Sozialtreffpunkt „Café Fifty“ in der Römerstraße zu weit wäre. Sie plädiert für einen altstadtnahen Standort. Bürgermeister Fieger erinnert, dass direkt vom Oberen Neuen Weg eine Busverbindung zur Altstadt und zurück existiert, die von der betroffenen Personengruppe meist unentgeltlich benutzt werden kann.

Stadtrat Fischer äußert ebenfalls seine Bedenken und schlägt vor, die Wohncontainer auf das städtische Flurstück hinter die geschotterte Parkfläche an der Lindenstraße zu stellen. Durch eine Bepflanzung wäre ein Sichtschutz realisierbar. Stadtrat Hartmann greift den Vorschlag auf und bittet um eine Abstimmung, um die Verwaltung mit der Prüfung der Möglichkeit einer Aufstellung am vorgeschlagenen Alternativstandort auf dem Flurstück 1814/3 der Gemarkung Obernburg zu beauftragen. Der Bauantrag sollte bis zu einem Ergebnis zurückgestellt werden.

Bürgermeister Fieger lässt über den Antrag abstimmen. Das Gremium stimmt dem Antrag des Stadtrates Hartmann mit 7:2 Stimmen zu.

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt und die Verwaltung mit der Prüfung der Möglichkeit einer Aufstellung am vorgeschlagenen Alternativstandort auf dem Flurstück 1814/3 der Gemarkung Obernburg beauftragt.

zurückgestellt

TOP 4 Baugenehmigung - Am Haselbusch 7, Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

Lage: Am Haselbusch 7, FINr. 1640/32

Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Die Planung sieht die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Dachgeschossausbau und Flachdachgauben vor. An der talseitigen Gebäudewand sind im Erdgeschoss und im Obergeschoss Balkone, im Dachgeschoss eine Dachterrasse vorgesehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Kurzer Berg - Am Lauterbach Neuaufstellung“. Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Die Antragsteller beantragen im Rahmen der Baugenehmigung gleichzeitig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. eine Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich

1. Nichteinhaltung der Baulinie

Die Stadt Obernburg hat im Bebauungsplan eine Baulinie nach § 23 BauNVO definiert. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser gebaut werden. Ein nur geringfügiges Vor- oder Zurücktreten kann zugelassen werden (§ 23 Abs.2 Satz 2 BauNVO). Die Baulinie ist auf 3,00 m ab Straßengrenze festgelegt. Der Bauherr plant ein Zurücksetzen des Baukörpers auf dann 5,50 m ab Straßengrenze. Das Gebäude wird zurückgesetzt, um die notwendigen Stellplätze errichten zu können. Die benachbarten Wohngebäude Am Haselbusch 5 und 9 wurden ebenfalls entsprechend zurückgesetzt gestellt und die Befreiung erteilt.

2. Überschreitung der Baugrenze

Die Stadt Obernburg hat im Bebauungsplan eine Baugrenze nach § 23 BauNVO definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der Bauherr plant die Überschreitung der talseitigen Baugrenze mit Wandscheibe, Balkonen und Dachterrasse um insgesamt 3,00 m. Im Allgemeinen werden Überschreitungen durch Balkone oder ähnliche Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m als untergeordnet und damit geringfügig angesehen. Beim benachbarten Wohngebäude Am Haselbusch 9 wurde ebenfalls die Baugrenze entsprechend überschritten und die Befreiung erteilt.

3. Lage der Stellplätze

Gemäß § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg i.V.m. Art. 47 Abs. 1 Satz 1 Bay-BO sind Stellplätze in geeigneter Beschaffenheit zu errichten, sie müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Es werden die nach Aufschlüsselung zu Wohneinheit, Wohnflächengröße und Barrierefreiheit erforderlichen 10 Stellplätze errichtet. Der Stellplatz P10 ist dabei als sogenannter „gefangener Stellplatz“ nicht unabhängig nutzbar, wird jedoch gemeinsam mit dem davor liegenden Stellplatz P1 einer Wohneinheit zugeordnet. Einer entsprechend vergleichbaren Situation wurde beim benachbarten Bauvorhaben Am Haselbusch 5 zugestimmt und die Befreiung erteilt.

4. Geschossanzahl

Gemäß Bebauungsplan ist für das Flurstück eine Bebauung mit einem Sockelgeschoss und einem Vollgeschoss als Höchstgrenze vorgeschrieben. Das geplante Gebäude besteht aus einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Auch wenn sowohl Sockelgeschoss als auch Dachgeschoss keine Vollgeschosse gemäß Legaldefinition der Landesbauordnung darstellen, vermittelt der Entwurf talseitig unstrittig den Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudekörpers, nach aktueller Interpretation der Bauaufsichtsbehörde sogar den einer Viergeschossigkeit durch die zusätzliche Wirkung der breiten Dachterrasse.

5. Traufhöhen

Im Bebauungsplan sind die bergseitige Traufhöhe mit maximal 3,00 m, die talseitige Traufhöhe mit maximal 6,00 m festgesetzt. Im vorliegenden Entwurf beträgt die bergseitige Traufhöhe ab geplanter Geländeoberkante 4,68 m, talseitig ca. 9,00 m.

Ausnahmen können bei analog bestehender Nachbarbebauung zugelassen werden, wenn dadurch eine gestalterische Angleichung erreicht wird. Trotz der zum Teil massiven Abweichungen vom Bebauungsplan ist festzustellen, dass das geplante Gebäude von Höhenlage und Tiefe der vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht.

Beratung:

Stadtrat Hartmann erklärt, den Abweichungen unter den Punkten 3, 4 und 5 nicht zustimmen zu können. Stellplätze sollten grundsätzlich unabhängig voneinander nutzbar sein, zudem fürchtet er bei Erteilen des gemeindlichen Einverständnisses eine negative Signalwirkung für andere Bauvorhaben.

Die Stadträte Breunig und Fischer unterstützen das Vorhaben. Bürgermeister Fieger weist darauf hin, dass, wie in der Vorlage beschrieben, bereits entsprechende Befreiungen zur Lage eines Stellplatzes und zur Stellung des Gebäudekörpers erteilt wurden und somit Vergleichsfälle vorliegen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, FINr. 1640/32 Gemarkung Eisenbach, gemäß der eingereichten 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 bzw. einer Abweichung von der Stellplatzsatzung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zu

1. Baulinie
2. Baugrenze
3. Lage des Stellplatzes P10
4. Geschossanzahl
5. Traufhöhen

wird zugestimmt.

Ja 6 Nein 3 beschlossen

TOP 5 Baugenehmigung - Am Lauterbach 10, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport

Lage: Am Lauterbach 10, FINr. 1562/12

Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragsteller planen den Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports. Das Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen und Walmdach errichtet. Die beiden Carports werden jeweils an die nördliche bzw. südliche Gebäudeseite angefügt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kurzer Berg – Am Lauterbach Neuaufstellung“. Die gemäß Satzung nach Aufschlüsselung je Wohneinheit erforderlichen vier Stellplätze werden auf eigenem Grund hergestellt. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Von der nachfolgenden Festsetzung im Bebauungsplan werden Befreiungen beantragt:

1. Dachform und Neigung

Gemäß Bebauungsplan ist der Gebäudetyp II mit einem Satteldach bei einer Neigung von 30 - 36 Grad festgesetzt. Der Bauherr möchte ein Walmdach mit einer Neigung von 22 Grad errichten.

2. Firstrichtung

Gemäß Bebauungsplan ist der Dachfirst des Hauptdaches senkrecht zur Straßenlinie zu stellen. Um die Eingangsfront des Gebäudes parallel zur Straße auszurichten, wird das Walmdach mit dem Kurzfirst ebenfalls parallel zur Straße gestellt.

3. Baugrenze

Der Baukörper überschreitet die Baugrenze an den beiden straßenseitigen Gebäudeecken um 2,15 m² bzw. 1,46 m².

Beratung.

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports, FINr. 1562/12 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich

1. Dachform und Neigung
2. Firstrichtung
3. Baugrenze

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

einstimmig beschlossen

TOP 6 Baugenehmigung - Brückenstraße 12, Wohnhausanbau mit Dachterrasse Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Wohnhausanbau mit Dachterrasse
Lage: Brückenstraße 12, FINr. 1814/2
Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Das zum Einfamilienwohnhaus hin wandständige, eingeschossige Nebengebäude soll mit einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss erweitert und über eine gemeinsame Dachkonstruktion in das Hauptgebäude integriert werden. An der rückwärtigen Giebelseite des Dachgeschosses wird zusätzlich eine ca. 14 m² große Dachterrasse errichtet.

Das Vorhaben dient der Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes, es wird keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen.

Rechtslage.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortsmitte Eisenbach“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die umgebende Bebauung ein, die Erschließung ist gesichert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte zu Grund- und Geschossflächenzahl werden eingehalten. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Eine Neubewertung der Stellplätze ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Beratung.

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Wohnraumerweiterung eines Einfamilienhauses mit Anbau und Dachterrasse, Flurstück 1814/2 Gemarkung Eisenbach, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Baugenehmigung - Mirabellenstraße 29, Sanierung eines EFH mit Dachgeschossausbau Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Sanierung eines Einfamilienhauses mit Dachgeschossausbau

Lage: Mirabellenstraße 29, FINr. 1000/96

Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragsteller planen eine Generalsanierung des bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung einer Flachdachgaube mit zwei je 2,00 m breiten Doppelfenstern. Die Maßnahmen dienen der Wohnraumerweiterung des Einfamilienhauses.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ober der Straße“. Im Bebauungsplan sind für das Flurstück ein Sockelgeschoss und ein Vollgeschoss festgesetzt. Ein Dachgeschossausbau ist gemäß Art. 15 Nr. 6 des Bebauungsplanes zulässig. Für den Dachgeschossausbau ist Art. 61 BayBO in der Fassung von 1974 anzuwenden, es darf kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung entstehen.

Durch den Dachausbau entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss i.S.d. Legaldefinition nach § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 6. BayBO.

Zur Errichtung von Dachgauben ist im Bebauungsplan keine Festsetzung enthalten. Allgemein können Dachgauben bis zu einer Breite von 50 v.H. der Trauflänge genehmigt werden. Die Breite der geplanten Gaube beträgt 39 v.H. der Trauflänge.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Beratung.

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Sanierung eines Wohnhauses mit Dachausbau und Errichtung einer Dachgaube, FINr. 1000/96 Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 8 Baugenehmigung - Wiesentalstraße 49, Errichtung einer Einfriedung Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung eines Gittermattenzaunes

Lage: Wiesentalstraße 49, FINr. 3561/5, 3562/9, 3562/2, 3562/8,3547, 3546, 3545, 3544 und 3562/5 Gemarkung: Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragstellerin beantragt die Genehmigung der Grundstückseinfriedung mittels Gittermattenzaun mit einer Höhe von 1,60 m an betonierten Pfosten. Die Zaunanlage ist auf einer Länge von 259 Metern entlang der Wiesentalstraße (Flurweg Hofwiesen) im Bereich der Baumschule Geisler errichtet worden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche zur gewerblichen Nutzung ausgewiesen.

Grundsätzlich sind Einfriedungen im Außenbereich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7b BayBO verfahrensfrei, sofern sie privilegierten Zwecken dienen. Davon erfasst werden jedoch nur solche Einfriedungen, welche offen und sockellos sind. Mit der Novellierung der BayBO in 2008 gilt dies auch für Einfriedungen, welche den Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild zum Zweck haben.

Eine Privilegierung ist durch eine Baumschule als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung gegeben. Eine neue Einfassung ist nach Angaben der Antragstellerin zum Schutz vor Schalenwildverbiss erforderlich. Diese kann aus Stabilitätsgründen nicht sockellos ausgeführt, sondern muss mittels einbetonierter Pfosten im Erdreich verankert werden. Die geplante Einfriedung stellt somit eine bauliche Anlage i.S.d. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO dar. Durch diesen Umstand ist eine Verfahrensfreiheit des Vorhabens nicht gegeben.

Ein Gittermattenzaun mit einbetonierten Pfosten stellt zwar einen wirksamen Schutz gegen Wildverbiss dar, die konkrete Ausgestaltung ist jedoch objektiv nicht erforderlich und dem Außenbereich wesensfremd. Unter der Berücksichtigung des Gebotes der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches wäre hier ein üblicher sockelloser Wildschutzzaun zu erstellen.

Damit ist der Gittermattenzaun mit einbetonierten Pfosten als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB einzustufen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt. Ein Gittermattenzaun mit einbetonierten Pfosten beeinträchtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes bzw. der natürlichen Eigenart der Landschaft, da gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB feste Einfriedungen in einer freien Landschaft grundsätzlich wesensfremd sind.

Zudem stellt der Zaun einen Bezugsfall für ähnliche unzulässige bauliche Anlagen dar. Der Gittermattenzaun mit einbetonierten Pfosten ist somit bauplanungsrechtlich unzulässig und daher auch nachträglich nicht genehmigungsfähig.

Seitens der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde liegt deshalb bereits seit dem 16.02.2021 eine entsprechende Beseitigungsanordnung mit der Forderung des Rückbaus der Zaunanlage und Ersatz durch einen einfachen Wildschutzzaun bis zum 30.04.2021 vor.

Beratung:

Stadtrat Hartmann verweist auf Gerichtsurteile, nach denen bei Vorliegen einer Privilegierung eine Einfriedung im Außenbereich möglich wäre. Er befürwortet eine Zustimmung i.S.d. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB im Rahmen der Gleichbehandlung, da innerhalb der Gemarkungen Obernburg und Eisenbach bereits andere nicht genehmigte bzw. mit Beseitigungsanordnung belastete massive Einfriedungen existieren.

Die Stadträte Fischer, Knecht und Klimmer sprechen sich ebenfalls für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus, da die gesetzlich geforderte sockellose Einfriedung nach ihrer Ansicht nicht mehr zeitgemäß ist und überdies der wirtschaftliche Verlust durch Wildverbiss erheblich sei.

Beschluss:

Dem Antrag auf Errichtung eines Gittermattenzaunes mit einbetonierten Pfosten auf den Flurstücken 3561/5, 3562/9, 3562/2, 3562/8, 3547, 3546, 3545, 3544 und 3562/5 der Gemarkung Eisenbach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 9 Vorbescheid - Sudetenstraße 18, Neubau eines MFH mit 7 Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten

Lage: Sudetenstraße 18, FINr. 3830

Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten. Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen grundsätzliche Fragen geklärt werden. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Dachgeschossausbau, Satteldach und Flachdacheinzelgauben. Im jetzt dritten Planentwurf werden zwei Varianten vorgestellt.

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. Der Antragsteller fragt an, welche der beiden Varianten umsetzungsfähig wäre und ob einer Überschreitung der festgesetzten Dachneigung zugestimmt würde.

- Variante 1: Anordnung der giebelseitigen Balkone als untergeordnete auskragende Bauteile (Auskragung 1,50 m)

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. Die Genehmigung der Abweichung 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.

- Variante 2: Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1,50 m durch die rückseitigen Balkone mit Überdachung

Einer geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile kann zugestimmt werden.

- Überschreitung der zulässigen Dachneigung. Im vorliegenden Entwurf ist das Gebäude mit einer Dachneigung von 35 Grad dargestellt.

Die Dachneigung ist auf 25 – 30 Grad festgesetzt. Einer geringfügigen Überschreitung der Festsetzung kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Aus städtebaulicher Sicht können beide Varianten umgesetzt werden. Vergleichbare Baukörper sind im Baugebiet Obernburg Nord in der Schlesierstraße / Dekaneistraße zu finden. Der Variante 2 ist der Vorzug zu geben, da hier durch den Wegfall der giebelseitigen Balkone eine mögliche Abstandsflächenproblematik vermieden wird und die Privatsphäre der Nachbaranwohner weniger beeinträchtigt würde.

Beratung:

Stadtrat Fischer gibt zu bedenken, dass durch die hohe Anzahl an erforderlichen Stellplätzen der bisher entlang der Grundstücksgrenze nutzbare öffentliche Parkraum in der Sudetenstraße stark verringert würde. Dieser wird bisher vor allem durch die Nutzer der umliegenden Schuleinrichtungen genutzt. Dadurch würde sich die ohnehin angespannte Situation des ruhenden Verkehrs im Bereich Obernburg Nord weiter verschärfen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten, FINr. 3830 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen der Variante 2 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

- Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1,50 m durch die rückseitigen Balkone mit Überdachung
- Überschreitung der zulässigen Dachneigung auf 35 Grad

gemäß den Planunterlagen der Variante 2 wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 7 Nein 2 beschlossen

TOP 10 Isolierte Befreiung - Ludwigstraße 13, Errichtung eines Carports und einer Einfriedung Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]
Vorhaben: Errichtung von Carport und Einfriedung
Lage: Ludwigstraße 13, FINr. 5544/539
Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller beantragen eine isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die überdachten Stellplätze dienen der geschützten Unterbringung weiterer Fahrzeuge der Antragsteller. Sie werden auf der Pflasterfläche vor dem Hauseingang angelegt. Des Weiteren wird die nachträgliche Genehmigung der bereits 2011 errichteten Grundstückseinfriedung beantragt. Diese wurde als Ersatz des verwitterten Jägerzaunes errichtet. Die Einfriedung besteht aus einem Doppelstabmattenzaun mit teilweise integriertem Sichtschutz auf einer Betonsteinsockelmauer. Die maximalen Gesamthöhe beträgt ca. 2,00 m.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Nach Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO sind überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei, sofern die Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten werden.

Der Carport als Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist mit einer Fläche von 27,50 m² angegeben und somit verkehrsfrei, soll jedoch außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters errichtet werden.

Grundstückseinfriedungen sind gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holz oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. 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 von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen und zu Höhe und Ausführung der Grundstückseinfriedung auf dem Flurstück 5544/539 der Gemarkung Obernburg gemäß der eingereichten

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

einstimmig beschlossen

**TOP 11 Isolierte Befreiung - Schwabenstraße 3, Aufstellung eines Gartenspielhauses
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]
Vorhaben: Gartenspielhaus für Kinder
Lage: Schwabenstraße 3, FINr. 6680/9
Gemarkung: Obernburg

Beschreibung:

Das Gartenspielhaus ist in traditioneller Holzbauweise mit zwei Ebenen geplant. Die Abmessungen betragen 2,00 m x 2,00 m bei einer Gesamthöhe von 3,60 m. Das Bauwerk wird mit einem Abstand von 0,60 m zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben und der erforderlichen Abstandsflächenübernahme in Schriftform zugestimmt.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO sind Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis 75 m³ verfahrensfrei, sofern der Bebauungsplan eingehalten wird. Da das Spielhaus außerhalb der Baugrenzen aufgestellt werden soll, ist eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag zur Errichtung eines Spielhauses außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf dem Flurstück 6680/9 der Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

**TOP 12 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 21, Einbau Garagentor
Beratung und Beschlussfassung**

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]
Vorhaben: Einbau Garagentor
Lage: Römerstraße 21, FINr. 11
Gemarkung: Obernburg

Stadtrat Dr. Bohnhoff ist Beteiligter i.S.d. Art. 49 GO und damit von Beratung und Beschlussfassung auszuschließen. Er verlässt den Sitzungstisch um 19:44 Uhr.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. In die Außenmauer des bestehenden Nebengebäudes soll straßenständig zur Oberen Wallstraße ein Garagentor mit den Maßen 2,50 m x 2,20 m eingebaut werden. Das Tor wird gemäß der Festsetzungen in der Gestaltungssatzung entweder in Holzbauweise oder in Stahl- Holz- Bauweise

mit dunklem Farbton (Braunton bzw. DB 703 Eisenglimmeranthrazit) ausgeführt. Das Nebengebäude dient derzeit schon als überdachter KFZ- Stellplatz.

Rechtslage:

Es handelt sich um ein Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung sowie die Stellplatzsatzung finden Anwendung. Die geplante Ausführung entspricht den Vorgaben der Baugestaltungssatzung.

Der unter § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung geforderte Stauraum von 5,00 m vor Garagen kann auf Grund der Lage des Bestandsgebäudes in der Altstadt nicht realisiert werden. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der o.g. Festsetzung liegt vor.

Nach Aufforderung durch das Gremium wurde zusätzlich der Sanierungsberater der Stadt Obernburg, Herr Dipl. Ing. Tropp, um einer Stellungnahme zum Vorhaben gebeten. Er stimmt dem Vorhaben aus stadtgestalterischer Sicht zu, da die vorhandene Bruchsteinwand aus „wild“ geschichtetem, teilweise falsch verfugtem Mauerwerk besteht und somit kein Erhaltungswert aus Sicht des Denkmalschutzes gegeben ist. Das Garagentor sollte in dunkelbraun beschichteter, senkrechter Holzfüllung ausgeführt werden.

Als Honorar für diese Stellungnahme werden gemäß Beratervertrag ½ Stunde à 73,00 € für die Bewertung durch einen Dipl.-Ing. sowie ½ Std. à 65,00 € für die Schreibkraft zzgl. 10 % Nebenkosten plus 19% Umsatzsteuer der Stadt Obernburg in Rechnung gestellt.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG, FINr. 11 Gemarkung Obernburg, zum Einbau eines Garagentores gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt.

Dem Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung der Stellplatzsatzung zum erforderlichen Stauraum vor Garagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 13 Anfragen

TOP 13.1 Zustand Aralkreisel

Stadtrat Knecht weist auf den schlechten baulichen Zustand der Innenborde des Kreisverkehrs an der Römerstraße / Berufsschulstraße (ARAL- Kreisel) hin. Er erkundigt sich, wer für den Unterhalt des Kreisverkehrs zuständig ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass der Landkreis Miltenberg Grundstückseigentümer und damit Träger der Straßenbaulast ist. Die Verwaltung wird sich zum Sachverhalt erkundigen.

TOP 13.2 Parksituation Römerstraße Autohaus Eichhorn

Stadtrat Hartmann weist auf die gefährliche Verkehrssituation in der Römerstraße im Bereich des Autohauses Eichhorn hin. Durch dort ganztägig geparkte Fahrzeuge auf einer Länge von über 100 m kommt es zu gefährlichen Situationen im Begegnungsverkehr auf der Kreisstraße. Die verbleibende Reststraßenbreite erlaubt kein gefahrloses Passieren, ein Ausweichen ist aufgrund der lückenlos dicht geparkten Fahrzeuge nicht möglich. Damit ist die vorgeschriebene

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr gegeben. Er bittet den 1. Bürgermeister, mit dem Inhaber des Autohauses das Gespräch zu suchen, um eine Beseitigung des Missstandes zu erreichen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer