



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 17.06.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:32 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

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

### Schriftführer

Becker, Ralf

### Verwaltung

Hermann, Alexander

### Gäste

Steenken, Marc

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.05.2021
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
  - 2.1 Seilbahn Spielplatz Mainanlage
  - 2.2 Straßensanierung Hardtring
- 3 Baugenehmigung - Römerstraße 111, FINr 3826, Sanierung der Ausstellungshalle und Einbau von Büroräumen **164/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Römerstraße 33, FINr.25, Anbringung einer Werbetafel **158/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Bauvoranfrage - Am Mühlrain 23, FINr. 6616, Neubau eines Mehrfamilienhauses **162/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Isolierte Befreiung - Mömlingtalring 126, FINr 6150733, Errichtung eines Carports **163/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Isolierte Befreiung - Hans-Sachs-Weg 14, FINr.6252/57, Grundstückseinfriedung **161/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Miltenberger Straße 13a, FINr. 2481, Errichtung einer Überfahrt **155/2021**  
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Anfragen
  - 9.1 Kreisverkehr B 426
  - 9.2 Waldkindergarten
  - 9.3 Energieeinsparung städtische Liegenschaften
  - 9.4 Höhenausgleich Schrammbord

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 Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.05.2021**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 18.05.2021. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

### **TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

#### **TOP 2.1 Seilbahn Spielplatz Mainanlage**

Bei einer routinemäßigen Sicherheitskontrolle des Spielplatzes in der Mainanlage durch den städtischen Bauhof wurde festgestellt, dass die Seilbahn wegen fortgeschrittener Holzfäule leider nicht mehr verkehrssicher ist. Aus diesem Grund musste sie kurzfristig demontiert werden. Die Erneuerung wurde bereits vom Bauhof zum Haushalt 2021 angemeldet. Eine Ersatzbeschaffung ist nach entsprechender Genehmigung im Haushaltsplan, voraussichtlich im 4. Quartal dieses Jahres, möglich. Eine entsprechende Information ist seit dem 14.06.2021 auf der Homepage der Stadt Obernburg veröffentlicht worden.

#### **TOP 2.2 Straßensanierung Hardtring**

Die im April in Teilen des Hardtrings von der Fa. Kutter durchgeführte DSK-Sanierung („Dünne Asphaltdeckschichten in Kaltbauweise“) konnte um den Betrag von ca. 13.220,- € günstiger als ursprünglich geplant ausgeführt werden. Grund hierfür ist unter anderem eine Verringerung der DSK-Tonnage sowie der gute Zustand der vorhandenen Infrastruktureinbauten (Hydranten, Kanaldeckel, Schieber, etc.).

Der verfügbare Differenzbetrag von 13.220,- € wird zur Ausweitung der Asphalt- und Fräsarbeiten der Fa. Kunkel in der Odenwaldstraße und im Oberen Neuen Weg verwendet.

### **TOP 3 Baugenehmigung - Römerstraße 111, FINr 3826, Sanierung der Ausstellungshalle und Einbau von Büroräumen Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Sanierung der Ausstellungshalle, Einbau von Büroräumen

Lage: Römerstraße 111, FINr. 3826

Gemarkung: Obernburg

#### **Beschreibung:**

Die im Jahre 1966 errichtete Fahrzeugausstellungshalle soll umfassend und in zeitgemäßer Architektursprache saniert werden. Dazu wird die Gebäudefassade neu gestaltet, die Kubatur bleibt unverändert. Im Innenbereich werden eine Ausstellungsfläche für 12 PKW sowie vier Büroräume errichtet.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Obernburg Nord“. Das Objekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nichtstörende Gewerbebetriebe

können dort ausnahmsweise zugelassen werden: Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Bauvorhaben zum Teil durch Unterschrift zugestimmt. Die gemäß Satzung erforderlichen sieben Stellplätze können auf eigenem Grund nachgewiesen werden.

Für die Durchführung des Vorhabens sind nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

#### 1. Überschreitung der Baugrenze

Im Bebauungsplan ist eine Baugrenze nach § 23 BauNVO definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Das Bestandsgebäude überschreitet in einer Länge von ca. 24,40 m bei einer Breite von ca. 8,70 m bzw. auf einer Länge von 7,10 m bei einer Breite von ca. 17,40 m die rückwärtige Baugrenze. Durch die Sanierung der Fassade werden zusätzlich die Bestandslänge um 0,15 m und die Bestandsbreite um 0,44 m überschritten.

#### 2. Grundflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 darf die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung höchstens 0,4 betragen. Das Bestandsgebäude überschreitet die GRZ um 0,06 auf 0,46, durch die neue Fassadengestaltung wird eine GRZ von 0,47 erreicht.

#### 3. Vollgeschossanzahl

Gemäß Bebauungsplan ist für das Flurstück eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Das Bestandsgebäude als eingeschossiger Ausstellungs- und Verkaufsraum bleibt in seiner Geschossigkeit erhalten.

#### 4. Dachform und Dachneigung

Gemäß Bebauungsplan ist als Dachform ein Satteldach mit einer Neigung von 25 – 30 Grad festgesetzt. Das Bestandsgebäude verfügt derzeit über ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 5 Grad. Bei der Sanierung wird die Dachform und Neigung beibehalten, jedoch entsteht durch die Erhöhung der Attika der Charakter eines Flachdaches.

#### **Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Sanierung der Ausstellungshalle und Einbau von Büroräumen, FINr. 3826 Gemarkung Obernburg, 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 zu

1. Baugrenze
2. Grundflächenzahl
3. Vollgeschossanzahl
4. Dachform und Dachneigung

wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 4 Baugenehmigung - Römerstraße 33, FINr.25, Anbringung einer Werbetafel  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Anbringung einer Werbetafel

**Lage:** Römerstraße 33, FINr. 25

**Gemarkung:** Obernburg

**Beschreibung:**

Im Torbogen oberhalb des Hoftores soll eine Werbetafel mit den Maßen 1,66 m x 0,75 m angebracht werden. Die Werbeanlage mit einer Gesamtfläche von 1,25 m<sup>2</sup> besteht aus einer Bildmarke in Form einer Euro- KFZ- Kennzeichentafel und dem darunter aufgebrauchten Schriftzug „EINGANG“. Die Farbgebung erfolgt passend zur Gebäudefassade und Hoftür in RAL 1024 sandbeige bzw. RAL 8000 mittelbraun. Eine Beleuchtung ist nicht vorgesehen.

**Rechtslage:**

Das Objekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes Obernburg, die Baugestaltungssatzung findet Anwendung. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 dieser Satzung sind auch Werbeanlagen mit einer Fläche unter 1 m<sup>2</sup> baugenehmigungspflichtig. Dabei dürfen parallel zur Außenwand angebrachte Werbetafeln eine Fläche von 1,20 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Die beantragte Werbetafel überschreitet das zulässige Flächen- und Höhenmaß geringfügig, da der vorhandene Raum zwischen oberer Hoftorkante und Torsturz ausgefüllt werden soll. Der Sanierungsberater der Stadt Obernburg wurde beteiligt. Die Werbetafel fügt sich in Form und Farbgestaltung in die Fassade ein, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht erkennbar.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Anbringung einer Werbetafel oberhalb des Hoftores, FINr.25 der Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Antragsunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Der vorliegenden Abweichung vom zulässigen Flächen- und Höhenmaß wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 5 Bauvoranfrage - Am Mühlrain 23, FINr. 6616, Neubau eines Mehrfamilienhauses  
Beratung und Beschlussfassung**

**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

**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 sechs Wohneinheiten.

Das Wohngebäude soll zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen. Das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung dar. Der Baukörper wird mittig in der Tiefe 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 es, 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 als Kellergeschoss ergänzt werden könnte, um dort Technik- und Abstellräume unterzubringen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt durch die Anliegerstraße „Am Mühlrain“. Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig als Querparker zwischen Anliegerstraße und Gebäude dargestellt. Die ursprüngliche Zuwegung an der Bundesstraße wird daher nicht mehr benötigt.

Bis auf eine geringfügige Überschreitung durch Terrassen bzw. Balkone im südlichen Bereich wird das Gebäude innerhalb der Baugrenzen gestellt.

#### **Beratung:**

Stadtrat Hartmann empfiehlt, den Bauherren auf die Pflicht zur Erstellung eines Spielplatzes hinzuweisen. Stadtrat Klimmer fordert, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen versehen werden. Stadtrat Axt fragt an, ob die Schrammborde im Bereich der Stellplätze abgesenkt werden. Bürgermeister Fieger antwortet, dass Schrammbordabsenkungen auf Antrag und gegen Übernahme der Kosten durch den Bauherren von der Stadt ausgeführt werden können, wenn keine technischen Belange dem entgegenstehen.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, FINr. 6616 Gemarkung Obernburg, gemäß den vorgelegten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Eine Befreiung von der Festsetzung im Bebauungsplan zur abweichende Geschossanordnung U+U+E wird in Aussicht gestellt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Isolierte Befreiung - Mömlingtalring 126, FINr 6150733, Errichtung eines Carports Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Errichtung eines Carports  
**Lage:** Mömlingtalring 126, FINr. 6150/33  
**Gemarkung:** Obernburg

**Beschreibung:**

Der bereits vorhandene KFZ- Stellplatz soll überdacht werden. Die Grundfläche des geplanten Carports beträgt 24,40 m<sup>2</sup>, die mittlere Wandhöhe 3,00 m. Der Carport erhält ein Stahlblechflachdach und wird teilweise seitlich verblendet.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Mühlrain III“. 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.

Der geplante Carport als Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist mit einer Grundfläche von 24,40 m<sup>2</sup> ein verkehrsfreies Bauvorhaben, soll jedoch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenze, FINr. 6150/33 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 7</b>	<b>Isolierte Befreiung - Hans-Sachs-Weg 14, FINr.6252/57, Grundstückseinfriedung Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Errichtung einer Einfriedung

Lage: Hans-Sachs-Weg, FINr. 6252/57

Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung:**

Die Antragsteller beantragen eine isolierte Befreiung zur Errichtung einer zwei Meter hohen Grundstückseinfriedung mittels anthrazitfarbenem Doppelstabmattenzaun. Die Einfriedung wird entlang der Grenze zu den benachbarten Flurstücken 6252/58 und 6252/56 sowie teilweise zum öffentlichen Weg hin erstellt. Die Antragsteller sind Eigentümer eines großen Hundes, welcher sich frei auf dem Grundstück bewegen kann. Um ein Ausbrechen des Tieres bzw. eine Belästigung oder Gefährdung von Menschen zu verhindern, soll nach rassespezifischen Empfehlungen die Einfriedung des Grundstückes wie beantragt erfolgen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Graben - Brennerweg“. Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke sind gemäß der Festsetzung im Be-

bauungsplan als natürliche Hecken mit Spanndraht bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen kann die Untere Bauaufsichtsbehörde zulassen.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Errichtung zu Höhe und Ausführung der Grundstückseinfriedung auf dem Flurstück 6252/57 der Gemarkung Obernburg gemäß der eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 8</b>	<b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Miltenberger Straße 13a, FINr. 2481, Errichtung einer Überfahrt Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Bodendenkmal)

**Antragssteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Errichtung einer Überfahrt

**Lage:** Miltenberger Straße 13a, FINr. 2481

**Gemarkung:** Obernburg

Stadtrat Klimmer ist Beteiligter i.S.d Art 49 GO und daher von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**Beschreibung :**

Zum Zwecke der besseren Erreichbarkeit des Tankstellengeländes wird eine erweiterte Zufahrt an der Miltenberger Straße errichtet. Dazu wird auf einer Fläche von 70,50 m<sup>2</sup> ein ca. 0,40 m tiefer Bodeneingriff erfolgen.

**Rechtslage:**

Die o.g. Flurstücke befinden sich im Bereich des Bodendenkmals D-6-6120-0068 „Vicus der römischen Kaiserzeit und älteres Holz-Erde-Kastell.“. Das Bodendenkmal liegt zudem in der Kernzone des UNESCO- Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Für Bodeneingriffe ist somit eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich.

**Beratung:**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, FINr. 2481 der Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9</b>	<b>Anfragen</b>
--------------	-----------------

<b>TOP 9.1</b>	<b>Kreisverkehr B 426</b>
----------------	---------------------------

Stadtrat Hartmann fragt an, ob im Zuge der Sanierung der B 426 der angedachte Verkehrskreisel an der Abzweigung zum Waldhaus realisiert wird. Bürgermeister Fieger antwortet, dass



nach Abschluss der Gesamtanierung sowohl der B 426 als auch der B 469 eine Planung durch das staatliche Bauamt Aschaffenburg erfolgen wird. Ein genauer Zeitpunkt ist nicht bekannt.

#### **TOP 9.2 Waldkindergarten**

Stadtrat Hartmann fragt an, wie viele Betreuungsplätze im Waldkindergarten bereits vergeben sind. Bürgermeister Fieger antwortet, dass derzeit 15 Anmeldungen vorliegen.

#### **TOP 9.3 Energieeinsparung städtische Liegenschaften**

Stadtrat Hartmann fragt an, ob angesichts der steigenden CO<sup>2</sup>- Steuer entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparungen bei städtischen Gebäuden geplant sind. Bürgermeister Fieger antwortet, dass im Rahmen des Projektes „Kommunales Klimaschutznetzwerk am Bayerischer Untermain“ Bestandsbauten auf Energieverbrauch und Einsparpotential untersucht werden. Die Stadt Obernburg ist zur nächsten Projektrunde ab 2024 angemeldet.

#### **TOP 9.4 Höhenausgleich Schrammbord**

Stadtrat Axt macht darauf aufmerksam, dass vor dem Grundstück der Familie ■■■ in der Straße „Am Mühlrain“ Auffahrhilfen aus Metall im Rinnstein liegen. Diese dienen offenbar dem Höhenausgleich zwischen Fahrbahn und Schrammbord, um letzteres leichter mit Fahrzeugen überwinden zu können. Da solche Anlagen den Niederschlagsabfluss behindern und die Verkehrssicherheit gefährden, wird die Verwaltung mit der Klärung des Sachverhaltes beauftragt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer