



# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.03.2022
- 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 3 Baugenehmigung - Kolpingstraße 12, FINr. 2486, Dachaufbau mit zusätzlichen Wohneinheiten **085/2022**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Baugenehmigung - Marienweg 6, FINr. 5544/183, Anbau eines Wintergartens **082/2022**  
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Mainstraße 4, FINr. 170, Fassadenwerbung **083/2022**  
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Nutzungsänderung - Sudetenstraße 1a, FINr. 3773/3, Fahrschule in Wohnung / Büro **081/2022**  
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Anfragen
  - 7.1 Unzulässige Auffahrhilfen Am Mühlrain
  - 7.2 Halteverbot Pfaffengasse
  - 7.3 Regenüberlaufbauwerk Ferienstraße
  - 7.4 Mairdüker Obernburg Nord
  - 7.5 Verkehrssituation Oberer Neuer Weg

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 24.03.2022**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 24.03.2022. Die Niederschrift gilt somit als genehmigt.

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

Die Schlosserarbeiten an den Außenanlagen der Soziale Integrationsstätte (B-OBB) wurden gemäß Vergabebeschluss vom 24.03.2022 zum Angebotspreis von 51.687,65 Euro (brutto) an die Firma Steigerwald in Johannesburg vergeben.

### **TOP 3 Baugenehmigung - Kolpingstraße 12, FINr. 2486, Dachaufbau mit zusätzlichen Wohneinheiten Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Sanierung und Umbau des Dachgeschosses

Lage: Kolpingstraße 12, FINr. 2486 Gemarkung: Obernburg

#### **Beschreibung:**

Die Satteldachkonstruktion des Bestandsgebäudes soll umfassend saniert werden. In diesem Zuge wird das Dachgeschoss mittels Kniestock und geänderter Dachneigung erhöht. Auf beiden Dachseiten werden je zwei Flachdachgauben außenwandständig errichtet. An den Giebelseiten sind offene Dachbalkone mit bodentiefen Fenstern geplant. Der dadurch mögliche Dachgeschossausbau dient der Schaffung zweier zusätzlicher Wohneinheiten mit einer Nettogrundfläche von 77 m<sup>2</sup> bzw. 70 m<sup>2</sup>.

#### **Rechtslage:**

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. 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. Eine Beteiligung der betroffenen Nachbarn ist erfolgt, diese haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt. Die gemäß Satzung erforderlichen vier Stellplätze und eine Kinderspielfläche werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Die Erschließung ist gesichert.

Durch den Dachausbau entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss i.S.d. Legaldefinition nach § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO. Die Wandhöhe des Bestandsgebäudes bleibt unverändert, die Dachgauben nehmen nur einen geringen Teil der Gesamtdachfläche ein. Es entsteht auch nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses, vielmehr wird im Entwurf die äußere Erscheinung des dreigeschossigen Wohngebäudes beibehalten. Die Firsthöhe des Gebäudes mit geänderter Dachkonstruktion beträgt 13,02 m und liegt damit noch unterhalb der Firsthöhe des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Mehrfamilienhauses mit Dachgeschossausbau in der Miltenberger Straße 15. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Änderung und Ausbau des Dachgeschosses sowie der Errichtung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten, FINr. 2486 Gemarkung Obernburg, gemäß den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4      Baugenehmigung - Marienweg 6, FINr. 5544/183, Anbau eines Wintergartens Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau eines Wintergartens

**Lage:** Marienweg 6, FINr. 5544/183 Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beabsichtigt bauliche Veränderungen an einem bestehenden Einfamilienhaus. Das vorhandene Flachdach wird durch eine Sattel- / Walmdachkonstruktion ersetzt, ein Dachgeschossausbau ist nicht geplant. Weiterhin soll der Hauseingang eine 3,00 m breite und 1,41 m tiefe Überdachung erhalten. An der südlichen Gebäudeseite wird ein Wintergarten mit einer Fläche von 31,20 m<sup>2</sup> angebaut.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben dem Vorhaben zugestimmt. Eine Neubewertung der Stellplätze ist nicht erforderlich.

Nachfolgende Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan sind zur Durchführung des Vorhabens beantragt:

1. Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch Gebäudeteile

Die neue Eingangsüberdachung überschreitet die Baugrenze um 4,23 m<sup>2</sup>. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

2. Überschreitung der Geschossflächenzahl

Die gemäß BauNVO zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes festgesetzte höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,5 wird durch die Planung auf 0,556 (ca. 10 %) überschritten. Die Überschreitung ist als geringfügig anzusehen.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Errichtung eines Wintergartens, FINr.5544/183 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die Eingangsüberdachung sowie der Überschreitung der Geschossflächenzahl 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 - Mainstraße 4, FINr. 170, Fassadenwerbung Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Anbringung von Werbeanlagen

**Lage:** Mainstraße 4, FINr. 170 Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

An der straßenseitigen Fassade oberhalb des Eingangsbereiches wird eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben mit einer Gesamtbreite von 4,18 m und einer Höhe von 0,4 m angebracht. Neben der Eingangstür wird eine Firmentafel mit den Maßen 0,97 m x 0,46 m installiert.

Als Materialien kommen Leichtmetall und Kunststoff zum Einsatz, die Farbgebung erfolgt in RAL 5002 ultramarinblau bzw. RAL 7016 anthrazitgrau gemäß dem Corporate Design der Allianz SE. Die Ausleuchtung wird mittels LED- Technik innerhalb der Werbeelemente realisiert.

**Rechtslage:**

Das Objekt liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt Obernburg“ im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung. Gemäß § 11 dieser Satzung sind Werbeanlagen auch unter 1 m<sup>2</sup> Gesamtfläche baugenehmigungspflichtig. Es handelt sich um Anlagen der Wirtschaftswerbung gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO, welche am Ort der Leistung errichtet werden. Die Werbeanlagen entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung.

Die Verwaltung empfiehlt, analog zu bestehenden beleuchteten Werbeanlagen innerhalb von Gebieten mit Wohnbebauung eine Betriebseinschränkung in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr des Folgetages, um durch Verringerung der Lichtimmissionen gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Anbringung der Werbeanlagen an der Außenfassade, FINr.170 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr des Folgetages auszuschalten.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6</b>	<b>Nutzungsänderung - Sudetenstraße 1a, FINr. 3773/3, Fahrschule in Wohnung / Büro Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Nutzungsänderung Fahrschule zu Wohneinheit und Bürofläche

**Lage:** Sudetenstraße 1a, FINr. 3773/1 und 3771/4 Gemarkung: Obernburg

**Beschreibung:**

Die Räume der ehemaligen Fahrschule sollen zu einer Wohneinheit mit 71 m<sup>2</sup> und einer angrenzenden Bürofläche mit 35 m<sup>2</sup> umgebaut werden. Beide Nutzungseinheiten erhalten jeweils einen separaten Zugang. Die Kubatur des Bestandsgebäudes wird nicht verändert.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist durch bereits vorhandene Be- und Entwässerung an das öffentliche Netz sowie durch die Sudetenstraße als Verkehrsweg gesichert.

Die durch die Nutzungsänderung erforderlichen vier zusätzlichen Stellplätze werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Die betroffenen Nachbarn wurden informiert und haben zum Teil dem Vorhaben zugestimmt.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Nutzungsänderung Fahrschule zu Wohneinheit und Bürofläche, FINr.3773/1 und 3771/4 Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 7     Anfragen****TOP 7.1     Unzulässige Auffahrhilfen Am Mühlrain**

Stadtrat Axt informiert, dass die durch Anwohner installierten Auffahrampen bzw. Keile in der Straße „Am Mühlrain“ trotz der ergangenen Aufforderung der Beseitigung bisher nicht entfernt wurden. Es kommt dadurch immer noch zur Gefährdung von Verkehrsteilnehmern bei Ausweichvorgängen. Der 1. Bürgermeister wird dazu mit dem Ordnungsamt Rücksprache halten.

**TOP 7.2     Halteverbot Pfaffengasse**

Stadträtin Weber erkundigt sich nach den Gründen einer Kranaufstellung in der Pfaffengasse und kritisiert die missverständliche Haltverbotsanordnung in diesem Bereich. Bürgermeister Fieger antwortet, dass es sich nicht um ein städtisches Vorhaben handelt und die Beschilderung somit nicht durch den städtischen Bauhof vorgenommen wurde. Zum Bauvorhaben selbst ist der Stadtverwaltung derzeit nichts bekannt.

**TOP 7.3     Regenüberlaufbauwerk Ferienstraße**

Stadtrat Hartmann fragt an, ob durch den Abwasserzweckverband AMME eine Neuberechnung der Schmutzwasserfrachtmenge in der Ferienstraße erfolgt ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass eine entsprechende Berechnung bereits durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen wurde.

Stadtrat Knecht fragt ergänzend, ob vom geplanten Überlaufbecken ein ausreichender Ablauf in den Mühlbach gegeben ist oder eventuell ein zusätzlicher Ausbau des Kanalsystems erforderlich würde. Bürgermeister Fieger teilt mit, dass dies im Planungsverfahren ebenfalls geprüft wird.

**TOP 7.4     Mairdüker Obernburg Nord**

Stadtrat Fischer erkundigt sich zu Tiefbauarbeiten am Mairdüker Obernburg Nord. Dort ist ein vollgelaufenes Schachtbauwerk nicht ordnungsgemäß gesichert. Betreiber der Anlage ist der Abwasserzweckverband AMME in Klingenberg. Das technische Bauamt wird mit der Prüfung beauftragt.

## **TOP 7.5 Verkehrssituation Oberer Neuer Weg**

Stadtrat Klimmer erinnert an die unbefriedigende Verkehrssituation im Bereich des Oberen Neuen Weges zwischen Brennerweg und Wendelinusplatz. Dort kommt es zu Behinderungen des fließenden Verkehrs durch abgestellte Fahrzeuge. Der 1. Bürgermeister sichert eine nochmalige Prüfung durch das Ordnungsamt der Stadt zu.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer